

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 30 november 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor om pantsättning av fast egendom och om företagshypotek.

Till särskild utredare förordnades ordföranden i Arbetsdomstolen Michaël Koch.

Som sakkunnig har i arbetet med detta betänkande medverkat hovrättsassessorn Jacob Aspegren, Justitiedepartementet. Som experter har medverkat kammarrättsassessorn Annette Gustafsson, Domstolsverket, planeringschefen Bengt Kjellson, Lantmäteriverket, verkställande direktören Ulla Lundquist, Svenska Bankföreningen, verksjuristen Siiri Rajemo, Riksskatteverket, och chefsjuristen Rune Thomsson, Sveriges Fastighetsägareförbund.

Sekreterare åt utredningen har varit hyresrådet Bob Nilsson Hjorth.

Utredningen har tagit namnet Inteckningsutredningen (Ju 2000:12).

Utredningen får härmed överlämna sitt betänkande Utländsk valuta – Ägarhypotek.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med den sakkunnige och experterna. De står bakom de olika förslag som läggs fram. Betänkandet har därför avfattats i vi-form.

Utredningsuppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i oktober 2001

Michaël Koch

/Bob Nilsson Hjorth

Innehåll

<i>Förkortningar</i>	11
<i>Sammanfattning</i>	13
<i>Summary</i>	17
<i>Författningsförslag</i>	21
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	21
2 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken	24
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1984:649) om företags- hypotek	32
4 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:448) om pant- brevsregister	34
5 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)	36
6 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1985:804) om företagshypotek	37
7 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister	39
8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister	40
9 Förslag till förordning om ändring i inskrivnings- förordningen (2000:309)	42
A Inledning	
1 <i>Utredningsuppdraget och arbetet</i>	43
2 <i>Kort om gällande rätt</i>	45
2.1 Jordabalkens inteckningssystem	45
2.1.1 Inteckning och pantbrev	45
2.1.2 Förmånsrätt	46
2.1.3 Exekutiv försäljning	47

2.2	Företagshypotek	47
2.2.1	Företagsinteckning och upplåtelse av företags- hypotek.....	47
2.2.2	Förmånsrätt	47
2.2.3	Exekutiv försäljning.....	48
2.2.4	Förmånsrättskommitténs förslag.....	48
2.3	Skepp.....	48
2.4	Luftfartyg	49

B Inteckning i utländsk valuta

3	<i>EG-rätten</i>	51
3.1	Inledningsvis	51
3.2	EG-fördraget m.m.	51
3.3	EG-domstolens dom Trummer och Mayer.....	52
3.3.1	Vad handlade målet om?.....	52
3.3.2	Avgörandet och dess räckvidd.....	52
3.3.3	Motiveringen.....	53
3.4	EG-domstolens dom Stefan.....	54
4	<i>Allmänna utgångspunkter</i>	57
4.1	EG-rätten	57
4.2	Rättslig harmonisering	58
4.3	En ändamålsenlig och minimalistisk lösning.....	59
4.4	Bädda för framtiden	60
5	<i>Öppningen för utländsk valuta</i>	63
5.1	Bakgrund	63
5.1.1	Sverige	63
5.1.2	Andra länder	63
5.2	Överväganden och förslag.....	64
5.2.1	Olika lösningar.....	64
5.2.2	Våra slutsatser.....	67
6	<i>Valet av valuta m.m.</i>	69
6.1	Bakgrund.....	69
6.1.1	Skeppshypotek.....	69
6.1.2	Bokföring och redovisning i utländsk valuta.....	69
6.2	Överväganden och förslag.....	70
6.2.1	Inflytandet över valet av valuta	70
6.2.2	Möjliga valutor	74

7	<i>Inteckningsåtgärder</i>	77
7.1	Bakgrund	77
7.1.1	Fastighetsinteckningar	77
7.1.2	Företagsinteckningar	78
7.2	Överväganden och förslag	78
7.2.1	Utsträckning, relaxation, nedsättning och dödning	78
7.2.2	Utbyte och sammanföring	79
7.2.3	Konvertering	80
8	<i>Panträttsliga frågor</i>	83
8.1	Gällande rätt	83
8.1.1	Fast egendom	83
8.1.2	Företagshypotek	84
8.2	Överväganden	85
8.2.1	Upplåtelse av panträtt m.m.	85
8.2.2	Särskilt om blockbildning	86
8.2.3	Särskilt om koppling	86
9	<i>Det exekutiva förfarandet</i>	89
9.1	Bakgrund	89
9.1.1	Fast egendom	89
9.1.2	Företagshypotek	91
9.2	Överväganden och förslag	92
9.2.1	Inledande synpunkter	93
9.2.2	Tidpunkten för omräkning av pantbrev	93
9.2.3	Tidpunkten för omräkning av företagshypoteks- brev	99
9.2.4	Vilken kurs skall kronofogdemyndigheten använda?	100
10	<i>Stämpelskatt</i>	103
10.1	Bakgrund	103
10.2	Överväganden och förslag	103
10.2.1	Omräkning för skattebeläggning	103
10.2.2	Särskilt om dödning och samtidig nyinteckning	105
 C Ägarhypotek		
11	<i>Ägarhypoteket och dess framväxt</i>	107
11.1	Begreppet ägarhypotek	107
11.1.1	Legaldefinitionen	107
11.1.2	Den historiska bakgrunden	108
11.1.3	De utländska alternativen	110

11.2	Tidigare framförda argument om ägarhypotek	111
11.2.1	Förarbetena till 1912 års reform	111
11.2.2	Systemskälet	112
11.2.3	Rättviseskälet	113
11.2.4	Rationalitetsskälet	114
11.2.5	Andrahandspantsättningens betydelse	116
11.2.6	Bostadsrättsutredningens överväganden om ägarhypotek	117
11.2.7	Företagshypotek	118
11.2.8	Skepp och luftfartyg	119
12	<i>Erfarenheter och synpunkter avseende ägarhypoteket</i>	121
12.1	Sammanträffanden med kreditgivare	121
12.1.1	Förhållandena i dag	121
12.1.2	Reformbehovet	122
12.2	Statistik från Riksskatteverket	123
12.3	Enkät till kronofogdemyndigheterna	123
12.3.1	Allmänt om enkäten	123
12.3.2	Förekomsten av ägarhypotek	124
12.3.3	För vilken typ av fordringar utmäts pantbrev?	124
12.3.4	Förekomsten av koppling	124
12.3.5	Åsikter om ägarhypotek och utmätning av pantbrev ...	124
12.3.6	Åsikter om andrahandspantsättning	125
13	<i>Överväganden och förslag</i>	127
13.1	Tänkbara förändringar	127
13.1.1	Allmänt	127
13.1.2	Institut som bör finnas kvar	127
13.1.3	Alternativen till det nuvarande systemet	129
13.2	Håller de gamla skälen för ägarhypotek?	129
13.2.1	Det dåvarande rättslägets betydelse	130
13.2.2	Om systemskäl	130
13.2.3	Om rättviseskäl	132
13.2.4	Om rationalitetsskäl	133
13.3	Ägarhypotekets betydelse i praktiken	134
13.4	Andrahandspantsättning bör finnas kvar	135
13.4.1	Fastighetsägarens handlingsfrihet	136
13.4.2	Utbyte av pantbrev är inget bra alternativ	136
13.4.3	Konsekvens i systemet	137
13.4.4	Byte av långgivare – ingen komplikation	137
13.4.5	Övergångsproblematiken	138
13.4.6	Våra slutsatser	139

13.5	Ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör avskaffas.....	140
13.5.1	Principiella utgångspunkter	140
13.5.2	Likheten med utländska system och övriga svenska inteckningssystem	141
13.5.3	Minskar skälen för andrahandspantsättning?	142
13.5.4	Betydelsen för exekutionen m.m.	143
13.5.5	Övergångsproblematiken	144
13.5.6	Vår sammanfattande bedömning	145
13.6	Förändring av formerna för andrahandspantsättning	146
13.6.1	Två huvudlinjer är tänkbara	146
13.6.2	Elektronisk registrering för sakrättsligt skydd.....	147
13.6.3	Elektroniska åtgärder i stället för skriftliga	150

D Övrigt

14	<i>Genomförandet</i>	153
14.1	Ekonomiska konsekvenser m.m.	153
14.1.1	Förslaget om inteckning i utländsk valuta	153
14.1.2	Förslaget om ägarhypotek.....	155
14.1.3	Övrigt.....	156
14.2	Ikraftträdandet	156
15	<i>Författningskommentar</i>	157
15.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	157
15.2	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken	158
15.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:649) om företagshypotek	162
15.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister	163
15.5	Förslaget till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)	163
15.6	Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1985:804) om företagshypotek	163
15.7	Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister	164
15.8	Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister	164
15.9	Förslaget till förordning om ändring i inskrivningsförordningen (2000:309)	164

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv.....	165
Bilaga 2	Inteckning i några andra länder	173

Förkortningar

bet.	betänkande
dir.	direktiv
Ds	Departementsserien
EG	Europeiska gemenskapen/Europeiska gemenskaperna
EU	Europeiska unionen
JB	jordabalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd II
prop.	proposition
SFS	Svensk författningssamling
SvJT	Svensk Juristtidning
SOU	Statens offentliga utredningar
UB	Utsökningsbalken
UF	Utsökningsförordningen (1981:981)

Sammanfattning

I dag är det inte möjligt att bevilja fastighets- eller företagsinteckningar i utländsk valuta. Vi har med anledning av en dom från EG-domstolen haft i uppdrag att föreslå regler så att det blir möjligt. Vår andra huvuduppgift har gällt endast fastigheter och har varit att överväga om ägarhypoteket inom fastighetsrätten skall finnas kvar eller inte. I det följande sammanfattas våra förslag och överväganden.

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 vissa 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*. Företagshypoteksbrief 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 *in-teckningar*.

Ägarhypotek

Det nuvarande systemet och alternativen till detta

I samband med att inskrivningsmyndigheten beviljar en fastighetsin-teckning utfärdas ett pantbrev som bevis om in-teckningen. Pantbrevet lyder på samma belopp som in-teckningen.

Ibland understiger skulden pantbrevets belopp. Ett outnyttjat inter-vall har uppstått. Det kallas *ägarhypotek*. Att det kallas ägarhypotek beror på att fastighetsägaren primärt har rätten till det belopp som det outnyttjade intervallet representerar. Det lediga utrymmet kan fastig-hetsägaren normalt använda för nya pantsättningar. Är pantbrevet en-dast delvis outnyttjat blir det därvid fråga om en s.k. *andrahandspant-sättning*. Det är inte ovanligt att förstahandspanthavare – som inte har pant i pantbrevet med bästa företrädesrätt – har säkerhet i fastigheten även genom andrahandspant i framförvarande pantbrev, s.k. koppling.

Avskaffar man ägarhypoteket blir följderna att bakomvarande panthavare rycker upp i takt med att ett framförvarande pantbrev blir ledigt. Därmed kan medel vid exekution aldrig primärt tillfalla fastighetsäga-ren före panthavare. Om ägarhypoteket avskaffas följer att även möj-ligheten att utmäta pantbrev bör tas bort. Kortfattat kan det förklaras med att institutet innebär en möjlighet att utmäta uppkomna ägarhypo-tek. Det ena alternativet som vi har övervägt är därför avskaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev.

Praktiker har framhållit att systemet med andrahandspant-sättning är dyrt och krångligt. Vi har därför även övervägt om ett eventuellt av-skaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör kombineras med ett slopande av rätten att pantsätta i andra hand. Rätten att pant-sätta helt lediga pantbrev – *återutgivningsrätten* – bör däremot under alla omständigheter finnas kvar.

Ägarhypoteket och utmätning av pantbrev bör utmönstras

Vid införandet för snart 100 år sedan åberopades tre skäl för ägarhy-poteket. Det ansågs vara systematiskt riktigt och rättvist samt under-lätta det exekutiva förfarandet. Inget av dessa skäl har längre någon bärkraft.

Den verkan ägarhypoteket har i praktiken torde främst vara att det leder till tillämpning av andrahandspansättning och utmätning av pantbrev.

Ett system utan ägarhypotek är mer följdriktigt. Det finns inget tungt skäl för att ge fastighetsägaren eller oprioriterade borgenärer möjlighet att vid exekutiv försäljning av fastigheten få utdelning före borgenärer med panträtt i fastigheten.

Ordningen utan ägarhypotek stämmer vidare bäst överens med vad som gäller i de flesta andra, närliggande länder. En reform innebär också vissa förenklingar av det exekutiva systemet.

Ägarhypoteket och utmätning av pantbrev skall således utmönstras.

Andrahandspansättning

Däremot bör möjligheten att pantsätta i andra hand finnas kvar. Ett avskaffande skulle innebära dels en minskning av fastighetsägarens handlingsfrihet, dels förhållandevis besvärliga övergångsproblem. Inte heller finns bland aktörer någon enad opinion om att avskaffa möjligheten att pantsätta i andra hand.

Eftersom systemet med andrahandspansättning uppfattas som krångligt finns det skäl att försöka förenkla rutinerna. Några författningsändringar behövs emellertid inte för det. En förenkling är därför något som får åstadkommas genom överenskommelser mellan kreditinstitutet.

Övrigt

Möjligheten att meddela inteckning i utländsk valuta innebär att ändringar behöver göras av berörda myndigheters datasystem. Patent- och registreringsverket har angett att verket behöver medel för utveckling av dess system och att detta får finansieras med höjda avgifter. Hos andra myndigheter torde det inte uppkomma särskilda kostnader som ställer krav på finansiering. Nämnas kan att Lantmäteriverket anser att verket under alla omständigheter står inför en omfattande systemförnyelse samt att Riksskatteverket bedömer att nödvändiga åtgärder på dess område kan vidtas inom ramen för befintliga anslag.

Summary

Registered mortgage in foreign currency

Background

In Sweden, it is at present not possible to grant a registered land mortgage or business mortgage (floating charge) in foreign currency. Our Commission has been given the assignment of proposing rules to make this possible. The matter thus involves both registered mortgages relating to real property (land units) and business mortgages.

The background to our assignment in this respect is a ruling by the European Court of Justice. The ruling gives cause, according to the Government Directive for our Commission, for a change of the rules to make it possible to grant registered mortgages in foreign currency.

The Swedish registered mortgage system for real property operates in a manner that differs from means employed within the systems of most other countries. The loan document is not submitted for registration. Instead, the landowner requests from the Land Registration Authority a mortgage registration (inteckning) for a particular amount in his real property. The Land Registration Authority registers the mortgage. The property owner receives a certificate of the mortgage registration. This is referred to as a mortgage certificate (pantbrev). The property owner can then hand over the mortgage certificate as a security for a debt.

When a business operator wishes to use his operation as security, he can request registration against the business operation of a particular monetary amount, business mortgage. A certificate for the mortgage registration – corresponding to a pantbrev – is referred to as a business mortgage certificate.

Our proposals

As has been mentioned before it shall be possible to grant a land or business mortgage registration in foreign currency. Upon registration of the mortgage, the Land Registration Authority, in accordance with our proposal, shall specify the amount of the mortgage registration and the currency. The landowner or – as regards business mortgages – the business operator shall be at liberty to decide whether to register in foreign currency. No limitations to any particular currencies shall exist.

A conversion to Swedish currency must be made in connection with the grant of the mortgage registration. A duty computed on the amount of the mortgage registration is normally charged when the mortgage registration is granted. There are already in existence conversion provisions that apply, for example, when a duty is to be charged for a purchase of real property in foreign currency. We propose that these provisions shall also apply to the grant of land and business mortgage registrations in foreign currency.

In preparation for an executory sale of real property, the Enforcement Service must prepare a list of interested parties. With the guidance of this, the lowest amount at which the property may be sold is determined. We propose that the Enforcement Service, when preparing the list of interested parties, shall convert mortgage certificates in foreign currency into Swedish kronor. The Authority shall also add a supplement of five per cent as a buffer against changes in rates of exchange.

Funds received from the executory sale are subsequently distributed to the creditors. The time taken before implementing a distribution varies, inter alia, depending upon which form of sale has been used. This can often take 4–10 weeks. In connection with the distribution, according to our proposal, a final conversion shall be made. When making this conversion, it shall not be possible to include the mortgage certificate at a higher amount in Swedish kronor than that stipulated in the list of interested parties.

A list of interested parties is not prepared in connection with a sale pursuant to a business mortgage. We therefore propose that a business mortgage certificate in foreign currency, upon execution, shall be converted only in connection with the distribution.

Excess security

Our second main task, which is related only to land, has been to deliberate upon whether ‘excess security’ within Swedish land law should continue to exist or not.

The current system and alternatives to this

In conjunction with a Land Registration Authority granting a land mortgage registration, as mentioned earlier, a mortgage certificate is issued as evidence of the mortgage registration. The nominal amount of the mortgage certificate is the same amount as the mortgage registration.

Sometimes, the debt is less than the amount of the mortgage certificate. An unused interval has arisen. This is referred to as excess security. The reason for this being known as excess security results from the fact that the landowner upon enforcement is primarily entitled to the amount represented by the unutilised interval. The underlying mortgagees, i.e. second, third mortgagees, etc., consequently do not shift upwards to absorb the interval. The unused capacity may normally be used by the landowner to arrange a new loan using this capacity as security. If the mortgage certificate is only partially used, the landowner can arrange a so-called sub-mortgage. If a mortgage certificate is instead completely unused (usually due to complete redemption), a completely new loan on the mortgage could be arranged using this certificate as security.

If one abolishes excess security, the consequence will be that the underlying mortgagees will move up in pace with the mortgage certificate in front of it becoming vacant. Thereby, funds upon enforcement will never primarily pass to the landowner before the mortgagees. Another consequence of excess security being abolished is that the possibility to distraint a mortgage certificate should be removed. Briefly, this can be explained by the fact that this distraint basically is a distraint of the excess security. The first alternative that we have deliberated upon is therefore the abolition of excess security and distraint of mortgage certificates. This alternative does not involve any limitation of the opportunity to use completely or partially vacant mortgage certificates as security.

Sub-mortgaging is used rather widely, not least in a way whereby a person who has the mortgaged rights in a mortgage certificate other than the certificate with the best priority rights takes a sub-mortgage in the more preferential mortgage certificate. Practitioners have asserted

that sub-mortgaging is expensive and complex. We have therefore also deliberated upon whether a prospective abolition of excess security and distraint of mortgage certificates should be combined with the removal of the right to effect a sub-mortgage. However, we consider that the right to arrange loans secured on completely vacant mortgage certificates in all circumstances should be retained.

Excess security and distraint of mortgage certificates

We propose that excess security and distraint of mortgage certificates should be abolished.

Upon the introduction of the system, almost 100 years ago, three reasons were referred to in support of excess security. It was considered to be systematically correct and fair as well as facilitating the enforcement procedure. None of these reasons are sustainable today.

The effect that excess security has in practice is primarily that it results in the use of sub-mortgaging and distraint of mortgage certificates.

A system without excess security is more logical. There are no strong reasons for giving a landowner or ordinary creditors an opportunity, upon an executory sale of the real property, to receive a distribution before creditors with mortgage rights in the land unit.

The system without excess security would correspond most closely with that applicable in the majority of other, neighbouring countries. A reform also means some simplification of the enforcement system.

Sub-mortgaging

However, we consider that the possibility for sub-mortgaging should remain.

An abolition would mean first a reduction of the scope for action by the landowner, second a rather complex transitional problem. Nor is there among interested parties any uniform opinion concerning the abolition of the possibility to sub-mortgage.

As the system with sub-mortgaging is considered to be complex, there is reason to try to simplify the routines. However, no statutory amendments are required for this. A simplification is consequently something which may be achieved by agreements between the credit institutes.

Författningsförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 6 kap. 9 § skall upphöra att gälla,
dels att rubriken närmast före 6 kap. 9 § skall utgå,
dels att 6 kap. 2 och 3 §§ samt 22 kap. 2 och 8 a §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap
2 §

Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.

Ett datapantbrev skall anses ha överlämnats till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

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

3 §

När en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg. Detta får icke överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av Riksgäldskontoret fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättandet av sakägarförteckning skall inte beaktas.

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

En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, *om pantbrevet har utmätts på ansökan av borgenären eller om pantbrevet är pantförskrivet till honom i andra hand.*

En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om pantbrevet är pantförskrivet till honom i andra hand.

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.

2 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsbalken
dels att 12 kap. 2 § skall upphöra att gälla,
dels att 4 kap. 2 §, 6 kap. 2 och 7 §§, 9 kap. 14 §, 10 kap. 12 §, 12 kap.
5, 13, 27, 33, 34 och 39 §§ samt 13 kap. 6 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap. 2 §

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

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

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

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

6 kap. 2 §

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

Utmäts pantbrev i skepp *eller fastighet* eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den

Utmäts pantbrev i skepp eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade

intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar. *Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt 8 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.*

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

Utmätning av en rättighet som är registrerad enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall säkerställas genom registrering av utmätningen enligt den lagen. Utmäts en rättighet som förvaltas enligt 3 kap. i nämnda lag skall säkerställandet i stället ske genom underrättelse till förvaltaren om utmätningen. Detsamma gäller om utmätningen avser en panträtt i en rättighet som förvaltas enligt det kapitlet.

7 §

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§. *Om ett beslut om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev och tredje man är registrerad som pantbrevshavare, får kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket beslutar att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras.*

I fråga om pantbrev och andra inteckningshandlingar som är belånade tillämpas bestämmelserna i första stycket endast om det finns särskilda skäl. Om

egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar.

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§.

I fråga om pantbrev och andra inteckningshandlingar som är belånade tillämpas bestämmelserna i första stycket endast om det finns särskilda skäl. Om

egendomen inte tas i förvar *eller ett sådant beslut som avses i första stycket andra meningen inte meddelas*, skall i stället förbud meddelas innehavaren att utan kronofogdemyndighetens tillstånd lämna ut egendomen eller vidta någon annan åtgärd med den till skada för sökanden.

egendomen inte tas i förvar, skall i stället förbud meddelas innehavaren att utan kronofogdemyndighetens tillstånd lämna ut egendomen eller vidta någon annan åtgärd med den till skada för sökanden.

Om tredje man har handpanträtt eller retentionsrätt i egendom som tas i förvar, innehar kronofogdemyndigheten egendomen för hans räkning.

9 kap.
14 §

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

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

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

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

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 inteckning 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.
5 §

Pantbrev som gäller i fastigheten och ej är belånat får tagas i förvar av kronofogdemyndigheten. Sedan pantbrevet har tagits i förvar, får det ej pantförskrivas utan myndighetens tillstånd.

Pantbrev som gäller i fastigheten får tagas i förvar av kronofogdemyndigheten. Om pantbrevet är i tredje mans besittning, kan kronofogdemyndigheten i stället meddela förbud för innehavaren att utan myndighetens tillstånd lämna ut pantbrevet eller vidta någon annan åtgärd med det till skada för sökanden. Sedan pantbrevet har tagits i förvar eller förbud har meddelats, får det inte pantförskrivas utan myndighetens tillstånd.

I fråga om datapantbrev skall kronofogdemyndigheten i stället begära att Lantmäteriverket beslutar om att in-teckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras. När ett sådant beslut har meddelats, får pantbrevet inte användas för pantsättning utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

13 §

Borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970:979), kan begära att fastigheten säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning är ostridig eller styrks. Hör fastigheten till konkursbo, har även borgenär, vars fordran är förenad med panträtt i fastigheten, sådan befogenhet.

Förvaltaren i en konkurs kan begära att fastigheten säljs för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastighe-

Förvaltaren i en konkurs kan begära att fastigheten säljs för hans fordran avseende arvode och sådana kostnader för fastig-

ten. Förvaltaren kan också begära att fastigheten säljs för hans fordran avseende arvode och sådana kostnader för fastighetens vård under konkursen som skall utgå ur fastigheten, om konkursgäldenären är en juridisk person.

Vill borgenär ansluta sig enligt första stycket, skall han anmäla det hos kronofogdemyndigheten senast två veckor före bevakningssammanträdet.

Om borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen, har begärt att fastigheten säljs för hans fordran, får förfarandet ej läggas ned därför att frågan om försäljning för annan borgenärs eller konkursboets räkning förfaller.

I fråga om rätt att lösa ut den som har anslutit sig enligt första eller andra stycket tillämpas bestämmelserna i 12 §.

hetens vård under konkursen som skall utgå ur fastigheten, om konkursgäldenären är en juridisk person.

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.

33 §

Tomträtt som har inskrivits är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll. Annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll, om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen.

I andra fall än som avses i första stycket skall nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft särskilt förbehållas, om det saknas anledning antaga att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. *Härvid skall rätt till betalning på grund av ägarhypotek ej anses som fordran.*

Bestämmelser om inskränkningar i rätten att föra talan mot beslut angående förbehåll som avses i andra stycket finns i 18 kap.

Rättighet som ej enligt första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller har förbehållits enligt andra stycket kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 39 §.

I andra fall än som avses i första stycket skall nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft särskilt förbehållas, om det saknas anledning antaga att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt.

34 §

I avräkning på köpeskillingen för fastigheten skall innestå kapitalbeloppet av sådan fordran inom skyddsbeloppet som är förenad med panträtt och ej enligt sakägarförteckningen skall betalas med köpeskillning för tillbehör. Detta gäller dock ej, om

1. fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen och borgenären har yrkat kontant betalning,
2. fordringen är sådan som avses i 26 § tredje stycket eller
3. fordringen är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten.

För ägarhypotek skall, även om det faller inom skyddsbeloppet, kontant betalning alltid erläggas.

I den mån avräkning ej skall ske enligt första stycket skall köpeskillingen för fastigheten betalas kontant, om ej inroparen visar att han har avtalat annat med den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Om det enligt förteckningen är ovisst vem ett belopp tillkommer, får det ej avräknas.

39 §

Om sakägarförteckningen upp-tager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller har förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först ropas ut utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dem, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. *Att ägarhypotek ej täcks utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtas.*

Upptager sakägarförteckningen två eller flera sådana rättigheter som avses i första stycket, skall fastigheten först ropas ut utan förbehåll för någon av rättigheterna och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter än annat bud har företräde framför detta, om det ej leder till sämre täckning av fordran som har bättre rätt än någon av rättigheterna.

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

Om rättighetshavare i fall som avses i andra stycket är villig att betala enligt vad som sägs i tredje stycket men det sålunda erbjudna beloppet, till följd av att flera tillskott behövs, ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjuds är tillräckligt för att hans rättighet skall skyddas, skall fastigheten ropas ut med förbehåll för rättigheten och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjuds.

Om borgenär vars fordran ej har blivit täckt genom visst bud godtag budet, skall fordringen vid tillämpning av första–fjärde styckena anses täckt. Om rättighetshavare i stället för att betala ställer säkerhet, skall det gälla.

Om sakägarförteckningen upp-tager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller har förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först ropas ut utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dem, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde.

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 fördelnings-sammanträde 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 företagshypoteks-brev 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 fördelnings-sammanträde är utsatt, även om hinder möter att då verkställa fördelningen. När sammanträde ej hålls, anses den dag då kronofogdemyndig-hetens beslut meddelas som för-delningsdag.

Vid fördelning räknas som fordran i ett mål även sådan förrätt-ningskostnad som avser endast det målet.

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

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

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

Nuvarande lydelse

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.

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

Föreslagen lydelse

4 kap. 10 §

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.

16 §

Företagsinteckningar som besvärar samma verksamhet och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av näringsidkaren och efter medgivande av företagshypoteksbrevens innehavare föras

Företagsinteckningar som besvärar 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 förmansrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som har sämsta rätt.

samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmansrätt 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.

4 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister

Härigenom föreskrivs att 8 och 17 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. *Verket skall också utfärda ett skriftligt pantbrev, om kronofogdemyndigheten har utmätt pantbrevet hos den intecknade egendomens ägare och begär att ett skriftligt pantbrev skall utfärdas.* I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

17 §

Ansökningar om åtgärder som avses i 6, 7, 8 och 10 §§ samt framställningar om utlämnande av uppgifter i pantbrevsregistret får av den som har fått tillstånd enligt 14 § ges in till verket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av automatisk databehandling.

Ansökningar om åtgärder som avses i 8 och 11 §§ får av

Ansökningar om åtgärder som avses i 11 § får av krono-

kronofogdemyndigheten ges in med hjälp av automatisk databehandling. fogdemyndigheten ges in med hjälp av automatisk databehandling.

Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, verket får meddela föreskrifter för det tekniska förfarandet.

5 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 21 § utsökningsförordningen (1981:981) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

21 §

Kronofogdemyndigheten skall genast underrätta inskrivningsmyndigheten, när

1. fast egendom har utmätts,
2. en konkursförvaltare har begärt att fast egendom skall säljas exekutivt,
3. beslut som avses i 8 kap. 9 § första stycket *eller* 9 kap. 14 § utsökningsbalken har meddelats i fråga om fast egendom eller
3. beslut som avses i 8 kap. 9 § första stycket utsökningsbalken har meddelats i fråga om fast egendom eller
4. beslut som avses i 12 kap. 49 § tredje stycket utsökningsbalken har meddelats.

I en underrättelse enligt första stycket 1 eller 3 anges den fordran för vilken utmätning har skett och i vad mån fordringen är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.

Har utmätning av fast egendom upphävts eller frågan om exekutiv försäljning av sådan egendom förfallit av annat skäl, skall kronofogdemyndigheten genast underrätta inskrivningsmyndigheten.

Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att en förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, skall kronofogdemyndigheten underrätta inskrivningsmyndigheten, om försäljning inte begärts inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft eller sökanden skriftligen till kronofogdemyndigheten anmält att han inte kommer att begära försäljning.

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

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 in-teckningsansökan,
2. in-teckningens belopp med bokstäver och siffror, 2. in-teckningens belopp med bokstäver och siffror *samt valuta,*
3. näringsidkares person- eller organisationsnummer och namn eller firma,
4. den in-tecknade verksamheten,
5. det beslut som ligger till grund för företagshypoteksbrevets utfärdande, om beslutet inte meddelas samma in-skrivningsdag som in-teckningsansökningen 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 brev.

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

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,
1. inteckningens belopp med bokstäver och siffror *samt valuta,*
2. den eller de fastigheter som inteckningen har beviljats i eller utsträcks 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.

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

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 in-teckningar som har beviljats eller sökts skall anges särskilt.

Det sammanlagda belopp för vilket fastigheten eller tomträtten svarar på grund av in-teckningar som har beviljats eller sökts skall anges särskilt. *Om det finns in-teckningar 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 in-teckning eller annan inskrivning, skall detta anges.

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

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 siffror *samt valuta,*

2. den eller de fastigheter som inteckningen har beviljats i eller utsträckt 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

A Inledning

1 Utredningsuppdraget och arbetet

Utredningens uppdrag anges i regeringens direktiv från den 30 november 2000 (Dir. 2000:80). Vi har två huvuduppgifter. Den ena är att lämna förslag till de regler som behövs för att det skall vara möjligt att meddela fastighets- och företagsinteckningar i utländsk valuta. Den andra huvuduppgiften gäller endast fastigheter. Vi skall ta ställning till om den gällande ordningen med ägarhypotek skall bestå. Direktiven i sin helhet framgår av *bilaga 1*.

När det gäller inteckning i utländsk valuta har utredningen haft kontakter med företrädare för sjöfartsregistret och Patent- och registreringsverket. Utredningen har genom kontakter med sakkunniga i respektive land informerats om hur inteckningssystemen fungerar i ett antal länder, både vad gäller inteckning i utländsk valuta och i avseendet som hänger samman med frågan om ägarhypotek. En redogörelse finns intagen som *bilaga 2*.

Beträffande ägarhypotek och därmed sammanhängande frågor har utredningen träffat företrädare för Handelsbanken, Nordbanken Hypotek, SEB Bolån och Spintab, se avsnitt 12.1. Utredningen har vidare fått viss statistik från Riksskatteverket och genom en enkät inhämtat information från landets kronofogdemyndigheter, se avsnitt 12.2–3.

2 Kort om gällande rätt

I det följande beskrivs mycket kortfattat dels jordabalkens inteckningssystem, dels företagshypotek. Avsikten är endast att ge en inledande orientering. Inför våra överväganden i olika frågor ges sedan bakgrundsbeskrivningar som tar sikte direkt på de där aktuella frågorna.

Här sägs också något om inteckningssystemen för skepp och luftfartyg. Skälet till det är att inteckning i utländsk valuta är möjlig i de inteckningssystemen. De kommer därför att vidare uppmärksammas i avdelningen om inteckning i utländsk valuta.

2.1 Jordabalkens inteckningssystem

2.1.1 Inteckning och pantbrev

Att inteckna fastigheten

Om en fastighetsägare vill pantsätta sin fastighet krävs att ägaren beviljas inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp. Denna inskrivning kallas *inteckning*. Det är endast möjligt att få inteckningens belopp i svenska kronor, 22 kap. 2 § JB. Inteckningen innebär att det i fastigheten skapas ett reserverat utrymme som fastighetsägaren kan använda för pantsättning.

Normalt sett finns det kanske ingen anledning för en fastighetsägare att ta ut en inteckning om det inte är aktuellt att ta ett lån. Men något krav på att en fordran skall finnas för att en inteckning skall få tas ut finns inte. Och inte heller finns det något hinder mot att, när en fordran finns, bestämma inteckningen till ett högre belopp än fordringen.

Upplåtelse av panträtt

Till inteckningen är ett pantbrev kopplat. Det finns både skriftliga pantbrev och datapantbrev. Medan det skriftliga pantbrevet verkligen är en handling är datapantbrevet i själva verket endast en registrering i pantbrevsregistret. Pantbrevet utgör bevis om inteckningen. Numera utgör datapantbreven huvuddelen av de befintliga pantbreven.

Panträtt upplåts genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen, 6 kap. 2 § JB. Ett datapantbrev kan inte, i ordets traditionella mening, överlämnas. Det *anses* överlämnat när borgenären har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Ägarhypotek och andrahandspantsättning

När inteckningen tas ut eller senare kan ett outnyttjat intervall uppstå genom att fordringsbeloppet är lägre än inteckningsbeloppet. Det outnyttjade intervallet kallas ägarhypotek och tillfaller primärt fastighetsägaren.

Det lediga intervallet kan fastighetsägaren använda för en pantsättning till en ny borgenär. Det kallas andrahandspantsättning.

Inteckningsåtgärder

Genom inteckningsåtgärder kan fastighetsägaren åstadkomma vissa ändringar beträffande fastighetens inteckningar. Bl.a. kan flera inteckningar slås samman till en. Den nya inteckningen kommer då att lyda på det sammanlagda beloppet av de tidigare inteckningarna.

2.1.2 Förmånsrätt

Vid utmätning eller konkurs kan flera fordringshavare, borgenärer, finnas. Den som har panträtt i fast egendom har *särskild förmånsrätt*, 6 § förmånsrättslagen (1970:979). Den som har särskild förmånsrätt har rätt till betalning före borgenärer med allmän förmånsrätt och borgenärer som saknar förmånsrätt, s.k. oprioriterade borgenärer.

Bestämmelser finns vidare för det fall flera inteckningar har tagits ut i fastigheten. Man talar då om *företrädesrätten* mellan de olika inteckningarna. Företrädesrätten bestäms efter den tidsföljd i vilken inteckningarna har sökts, 17 kap. 6 § JB. Inteckningar som har sökts på samma inskrivningsdag har samma företrädesrätt, om inte sökanden begär annat.

2.1.3 Exekutiv försäljning

Panträtten innebär att panthavaren, om fordran inte betalas, kan få till stånd tvångsvis betalning ur fastigheten. Det sker i sista hand genom exekutiv försäljning. Exekutiv försäljning kan komma till stånd efter utmätning.

Särskilda regler finns för försäljning av just fast egendom. Försäljning kan ske antingen på offentlig auktion eller under hand.

2.2 Företagshypotek

2.2.1 Företagsinteckning och upplåtelse av företagshypotek

För näringsidkare som vill använda sin verksamhet som säkerhet finns företagshypotek. Panträttsterminologin används inte. I stället talar man om upplåtelse av företagshypotek. För att kunna göra en sådan upplåtelse behöver näringsidkaren en inskrivning i näringsverksamheten av ett visst penningbelopp, *företagsinteckning*. Bevis om inskrivningen heter *företagshypoteksbrev*. Det är alltså motsvarigheten till pantbrev. Företagshypoteket omfattar med vissa undantag den lösa egendom som hör till den intecknade verksamheten.

Flera likheter finns med inteckning i fast egendom. Inteckningsbeloppet kan bestämmas endast i svenska kronor. Företagshypotek upplåts genom överlämnande, i detta fall av företagshypoteksbrevet.

Däremot finns inget ägarhypotek. Inte heller finns, enligt gällande rätt, någon motsvarighet till datapantbrev. En försöksverksamhet pågår dock i Lantmäteriverkets regi. Verkets ambition är att få till stånd en rättslig reglering motsvarande den för datapantbrev.

2.2.2 Förmånsrätt

Vid utmätning eller konkurs ger företagshypotek särskild förmånsrätt, 5 § första stycket 2 förmånsrättslagen. Motsvarande regler om företagsinteckningars företrädesrätt finns som för inteckningar i fast egendom. Äldre inteckning går alltså före yngre, 4 § lagen (1984:649) om företagshypotek.

2.2.3 Exekutiv försäljning

Beträffande exekutiv försäljning kan nämnas att försäljningen skall ske enligt reglerna för lös egendom. Liksom vid exekutiv försäljning av fast egendom kan man välja mellan offentlig auktion eller underhandsförsäljning.

2.2.4 Förmånsrättskommitténs förslag

Förmånsrättskommittén föreslog i sitt huvudbetänkande Nya förmånsrättsregler (SOU 1999:1) vissa ändringar beträffande företagshypoteket. Av intresse i förevarande sammanhang är framför allt följande förslag om företagshypotek.

Termen företagshypotek skall avskaffas. Lagen om företagshypotek skall ersättas med en ny lag om företagsinteckning.

Företagsinteckning skall inte som företagshypotek vara en särskild förmånsrätt. Den skall i stället vara en allmän förmånsrätt. Det innebär alltså bl.a. att det förmånsrättsliga läget försämras. Nämnas bör också att allmän förmånsrätt gäller endast vid konkurs, 2 § förmånsrättslagen. Den allmänna förmånsrätten skall gälla i hälften av all gäldenärens egendom som återstår sedan fordringar med bättre förmånsrätt har fått full betalning. Jämfört med tidigare görs en utvidning på det sättet att underlaget för företagsinteckning skall utgöras av all den lösa egendom som hör till den intecknade verksamheten. De befintliga undantagen skall alltså slopas.

2.3 Skepp

Skepp och skeppsbyggen som enligt närmare bestämmelser i sjölagen (1994:1009) anses vara svenska skall eller kan på begäran registreras. Sådana skepp förs in i skeppsregistret. Skeppsbyggen förs in i skeppsbyggnadsregistret. I fortsättningen talas endast om skepp. De skillnader m.m. som finns mellan skepp och skeppsbyggen har inget intresse i förevarande sammanhang.

Ägaren av ett registrerat skepp kan inteckna detta, 3 kap. 1 § sjölagen. Liksom beträffande fastighetsinteckning och företagshypotek beviljas därmed inskrivning av ett visst belopp. Men en i sammanhanget betydelsefull skillnad finns. Inteckningen behöver inte meddelas i svenskt mynt. Den kan också meddelas i *utländskt mynt* eller i s.k. särskilda dragningsrätter.

Nämnas bör att en form av legal panträtt, s.k. sjöpanträtt, finns för vissa fordringar. En typ av fordringar med sjöpanträtt är lön på grund av anställning på skeppet. Sjöpanträtt har bästa förmånsrätt.

Annars måste konstateras att reglerna om inteckning och pantsättning visar stora likheter med motsvarande regler för fast egendom. År 1973 gjordes nämligen en genomgripande reform då man i mångt och mycket anslöt till JB:s regler.

I all korthet kan följande likheter nämnas. Ägarhypotek förekommer. Panträtt upplåts genom överlämnande av pantbrev. Andrahandspantsättning kan ske.

2.4 Luftfartyg

Inteckning kan medges också i luftfartyg. Detta regleras i lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg. Här tillämpas fortfarande intecknade skuldebrev.

Införande av en ordning motsvarande den som finns för bl.a. skepp har föreslagits (se Utredningens angående inskrivning av rätt till luftfartyg m.m. betänkande Rätt till luftfartyg m.m. [SOU 1976:70]). Regeringen beslutade emellertid den 8 november 1984 att inte genomföra den föreslagna reformen. Motiveringen var att det praktiska behovet inte föreföll stå i rimlig proportion till det omfattande arbete som krävdes.

Luftfartyg kan intecknas till säkerhet för fordran på ett visst belopp i pengar, 3 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg. Fordringsbeloppet kan vara i svenskt eller utländskt mynt (se t.ex. SOU 1976:70 s. 78).

B Inteckning i utländsk valuta

3 EG-rätten

3.1 Inledningsvis

I detta kapitel redogörs för de bestämmelser i EG-rätten som är av intresse för frågan om inteckning i utländsk valuta. Vidare tas upp EG-domstolens två domar i detta ämne.

3.2 EG-fördraget m.m.

De bestämmelser i fördraget om Europeiska gemenskapen (EG-fördraget) som är aktuella finns i artikel 56 (f.d. artikel 73b). Artikeln har följande lydelse.

1. Inom ramen för bestämmelserna i detta kapitel skall alla restriktioner för kapitalrörelser mellan medlemsstater samt mellan medlemsstater och tredje land vara förbjudna.
2. Inom ramen för bestämmelserna i detta kapitel skall alla restriktioner för betalningar mellan medlemsstater samt mellan medlemsstater och tredje land vara förbjudna.

I våra direktiv uppmärksammas också ett rådets direktiv i vilket bl.a. anges vad som räknas som kapitalrörelser. Det framstår emellertid inte som meningsfullt att här utveckla detta. I de domar från EG-domstolen som tas upp i de följande avsnitten slås nämligen fast att inteckningar är att anse som en sådan kapitalrörelse att förbudet i artikel 56 gäller.

I EG-domstolens resonemang tas slutligen bestämmelser i artikel 58 i EG-fördraget upp. De bör därför nämnas här. I artikeln anges bl.a. att artikel 56 inte skall påverka medlemsstaters rätt att ”vidta åtgärder som är motiverade med hänsyn till allmän ordning eller allmän säkerhet”.

Det återgivna innebär således en inskränkning av förbuden mot restriktioner i artikel 56.

3.3 EG-domstolens dom Trummer och Mayer

3.3.1 Vad handlade målet om?

EG-domstolens dom den 16 mars 1999 (mål C-222/97, Trummer och Mayer, REF 1999, s. I-1661) gällde innehålllet i österrikisk rätt. Enligt de nationella bestämmelserna kunde inteckning göras endast i österrikisk schilling eller på sådant sätt att köpeskillingen för den fasta egendomen var bestämd med hänvisning till priset på guld. Inteckning i utländsk valuta kunde således inte göras.

Mayer sålde sin andel av en österrikisk fastighet till Trummer. Köpeskillingen angavs i tyska mark. Trummer fick i avtalet bl.a. uppskov med betalningen av köpeskillingen. Parterna avtalade om att en inteckning skulle skrivas in som säkerhet för Trummers skuld.

Men ansöknings om inteckning avslogs. Parterna överklagade detta genom flera instanser. Oberster Gerichtshof vilandeförklarade målet och ställde följande fråga till EG-domstolen. ”Utgör det en sådan restriktion för kapitalrörelser och betalningar som är förenlig med artikel 73b i EG-fördraget att inte bevilja en inteckning till säkerhet för en skuld i utländsk valuta (här DM = tyska mark)?”

3.3.2 Avgörandet och dess räckvidd

EG-domstolens dom inleds med en sammanfattning. Där anges bl.a. följande.

Artikel 73b utgör hinder för en sådan lagstiftning i en medlemsstat, i vilken det föreskrivs en skyldighet att uttrycka inteckningar, vilka ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan medlemsstats valuta, i den nationella valutan, då inteckningsbeloppet inte får överstiga värdet av skulden i sistnämnda valuta på inskrivningsdagen.

Ett medlemsland kan alltså inte ställa upp en skyldighet att uttrycka inteckningar i den nationella valutan. Mot det är artikel 73b ett hinder. Uttalandet är dock enligt ordalydelsen begränsat på så sätt att det gäller när vissa andra förutsättningar är uppfyllda. För det första skall det va-

ra fråga om inteckningar som har ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan *medlemsstats* valuta. För det andra skall lagstiftningen också innebära att inteckningsbeloppet inte får överstiga värdet av skulden i den nationella valutan på inskrivningsdagen.

I själva domslutet anges följande.

Artikel 73b i EG-fördraget utgör hinder för en sådan nationell lag som den i målet vid den nationella domstolen, i vilken föreskrivs en skyldighet att uttrycka inteckningar, vilka ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan medlemsstats valuta, i den nationella valutan.

Här saknas begränsningen avseende förbudet mot högre inteckningsbelopp än skuldbeloppet. Men redan i inledningen till domskälen sägs:

Dessutom skall påpekas att domstolens resonemang grundar sig på den av den hänskjutande domstolen uppgivna förutsättningen att den nationella lagstiftningen i fråga inte tillåter den som är borgenär för en fordran som är uttryckt i en utländsk valuta att göra en inteckning i nationell valuta för ett belopp som överstiger värdet av skulden i sistnämnda valuta på inskrivningsdagen.

En fråga i sammanhanget är således vilken omfattning domstolens avgörande har. Har domstolen endast uttalat sig om fall där inteckningsbeloppet inte får överstiga fordringsbeloppet? Eller innebär avgörandet att förbudet mot inteckning endast i inhemsk valuta gäller även om inteckningsbeloppet kan sättas högre än fordringsbeloppet? Vidare tar, som tidigare nämndes, domstolens uttalande sikte endast på att inteckning skall kunna göras i annan *medlemsstats* valuta.

I sammanhanget bör nämnas att inte bara den svenska utan även den engelska versionen av domen har granskats. De två versionerna torde inte innehålla någon skillnad av betydelse i de nu aktuella hänseendena.

3.3.3 Motiveringen

I sammanhanget bör något sägas om vilka skäl domstolen angav för ställningstagandet att en restriktion mot kapitalrörelser förelåg.

Hårt sammanfattat tryckte domstolen på två omständigheter. Den första omständigheten var att den i målet aktuella typen av säkerhet blir *mindre attraktiv* än när fordrings- och inteckningsvaluta stämmer överens. Domstolen angav således följande om den nationella regeln:

...leder till en försvagning av kopplingen mellan den fordran som säkerheten avser, vilken skall betalas i en annan medlemsstats valuta, och in-teckningen, vars värde kan komma att understiga värdet av fordran till följd av senare inträffade växelkursförändringar. Detta kan endast leda till att sådana säkerheter blir mindre effektiva och därigenom även mindre attraktiva. Regeln kan således komma att leda till att de som berörs av den avskräcks från att uttrycka en fordran i en annan medlemsstats valuta, varigenom de berövas en av de rättigheter som utgör en del av den fria rörligheten för kapital och betalningar...

För det andra menade domstolen att begränsningen kan leda till *ökade kostnader* för de avtalslutande parterna. Denna risk kan enligt domstolen uppstå genom att parterna för att kunna in-teckna tvingas att värdera fordran i den nationella valutan och att, i förekommande fall, registrera denna omräkning.

Det var alltså risken för sänkt attraktivitet och kostnadsökningar som ledde till ställningstagandet att det förelåg en restriktion mot kapitalrörelser.

Med anledning av en invändning från den finska regeringen gjorde domstolen ett påpekande om rätt att göra vissa begränsningar. Domstolen angav att en medlemsstat har rätt att "vidta de åtgärder som är nödvändiga för att in-teckningssystemet på ett säkert och överskådligt sätt skall lägga fast dels hypoteksinnehavarnas rättigheter in-bördes, dels samtliga hypoteksinnehavares rättigheter i förhållande till övriga borgenärer".

EG-domstolen konstaterade emellertid att i det här fallet möjliggjorde den aktuella lagstiftningen endast att borgenärer med sämre rätt fick kännedom om de prioriterade fordringarnas storlek. Och därigenom kunde de uppskatta värdet av den säkerhet som de erbjöds, till priset av osäkerhet för innehavare av fordringar uttryckta i utländsk valuta.

Avslutningsvis påpekade EG-domstolen att den österrikiska lagstiftningen ändå innehöll ett osäkerhetsmoment eftersom en in-tecknings värde kan uttryckas med hänvisning till priset på guld.

3.4 EG-domstolens dom Stefan

EG-domstolen har i en senare dom behandlat det österrikiska förbudet mot in-teckning i utländsk valuta (domstolens dom den 11 januari 2001, mål C-464/98, Stefan). Huvudfrågan i det målet var om artikel 56 i EG-

fördraget har retroaktiv verkan på inteckningar som har beviljats innan en medlemstat är ansluten till Europeiska gemenskapen.

Bakgrunden var i korthet följande. Stefan var notarius publicus och skrev in en inteckning i utländsk valuta. Enligt den österrikiska lagstiftningen var en sådan inteckning utan verkan. Sedan blev Österrike medlem i gemenskapen. Några år senare gick den aktuella gäldenären i konkurs. Enkelt uttryckt uppstod då problem med den ogiltiga inteckningen och en skadeståndstalan väcktes mot Stefan. I den processen ställde den österrikiska domstolen följande frågor till EG-domstolen.

1) Utgör den omständigheten att en inteckning avseende en skuld som uttryckts i en utländsk valuta (i förevarande fall tyska mark) inte är tillåten en sådan restriktion för kapitalrörelser och betalningar som är förenlig med artikel 73b i EG-fördraget?

2)a) Har artikel 73b i EG-fördraget sådan retroaktiv verkan att in-teckningar som gjorts innan Österrike blev medlem i Europeiska gemenskapen och som därvid var ogiltiga på grund av att de hade uttryckts i tyska mark har blivit giltiga i efterhand?

eller

b) Innebär, på grund av Österrikes ansökan om medlemskap av den 17 juli 1989 och yttrandet av den 31 juli 1991, de europarättsliga bestämmelserna om fri rörlighet för kapital och särskilt artikel 73b i EG-fördraget att det redan den 16 december 1991 var tillåtet att uttrycka en inteckning i en utländsk valuta?

EG-domstolens domslut löd enligt följande.

1. Artikel 73b i fördraget skall tolkas så att den utgör hinder för nationella bestämmelser som de som är i fråga i målet vid den nationella domstolen, i vilka föreskrivs en skyldighet att uttrycka in-teckningar som ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan medlemsstats valuta i den nationella valutan.

2. Artikel 73b i fördraget skall tolkas så att den inte var tillämplig i Österrike före dagen för Republiken Österrikes anslutning till Euro-peiska unionen.

3. Artikel 73b i fördraget skall tolkas så att den inte innebär att en in-teckning som enligt det ifrågavarande nationella rättssystemet redan från början är absolut och undantagslöst ogiltig och saknar all

rättslig betydelse blivit giltig från och med EG-fördragets ikraftträdande i Österrike.

Den första frågan är alltså densamma som var aktuell i målet Trummer och Mayer. Man kan notera att domslutet inte innehåller någon inskränkning till fall då inteckningsbeloppet inte får sättas högre än fordringsbeloppet, om man inte läser in det i lokutionen ”nationella bestämmelser som de som är i fråga i målet vid den nationella domstolen”. Sett i förhållande till den här aktuella frågan framkommer inget annat i skälen som i sin helhet löd:

I punkt 34 i domen i det ovannämnda målet Trummer och Mayer fann domstolen att artikel 73b i fördraget utgör hinder för nationella bestämmelser, i vilka föreskrivs en skyldighet att uttrycka inteckningar som ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan medlemsstats valuta i den nationella valutan.

Eftersom sökanden i målet vid den nationella domstolen inte har anfört någon omständighet som ger anledning att ompröva denna rättspraxis skall den första frågan besvaras så, att artikel 73b i fördraget skall tolkas så att den utgör hinder för nationella bestämmelser som de som är i fråga i målet vid den nationella domstolen, i vilka föreskrivs en skyldighet att uttrycka inteckningar som ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan medlemsstats valuta i den nationella valutan.

4 Allmänna utgångspunkter

I denna avdelning finns våra överväganden i frågan hur man bör möjliggöra inteckning i utländsk valuta. Inför våra överväganden om den närmare utformningen vill vi först ange de allmänna utgångspunkter som enligt vår mening bör ligga till grund för utformningen.

4.1 EG-rätten

Utredningen är föranledd av påpekanden från Europeiska kommissionen om brister i det svenska inteckningssystemet i förhållande till det EG-rättsliga regelverket. Det är givetvis viktigt att den lösning som väljs uppfyller de krav som EG-rätten ställer. Våra direktiv är entydiga på det sättet att avsikten är att det skall bli möjligt att inteckna i utländsk valuta. Vi skall dessutom utgå från att det skall vara möjligt att få inteckning i *samtliga* utländska valutor.

Det sagda förhindrar inte att det är av intresse att närmare analysera vilka krav EG-domstolens avgöranden i den här aktuella frågan innebär. Det finns nämligen olika tänkbara lösningar när det gäller att möjliggöra inteckning i utländsk valuta.

Det kan därvid konstateras att EG-domstolen i domen Trummer och Mayer, se avsnitt 3.3.2, i sammanfattningen begränsar domens räckvidd till fall där inteckningsbeloppet inte får sättas högre än fordringsbeloppet. I själva domslutet finns i och för sig inte denna begränsning. Men inledningsvis i domskälen förklarar EG-domstolen att resonemangen grundar sig på just den aktuella förutsättningen.

Tolkar man detta motsatsvis skulle domen egentligen innebära att det svenska systemet över huvud taget inte behöver ändras. Visserligen kan inteckning ske endast i svenskt mynt. Men koppling mellan inteckningsbeloppet och fordringsbeloppet saknas helt. Från kreditgivarhåll har man dessutom förklarat att man i dag löser saken på det sättet att man för att skydda sig mot valutarisken tar ut en inteckning på ett belopp som med tio procent överskrider fordringsbeloppet.

De skäl domstolen angav för sitt avgörande tyder emellertid på att den motsatsvisa tolkningen inte är riktig. Det ena skälet går ut på att säkerheten blir mindre attraktiv när fordrings- och inteckningsvaluta

inte stämmer överens. Man talar om att inteckningsvärdet kan komma att understiga fordringens värde på grund av växelkursförändringar. Den risken kan givetvis minskas på det sätt som också sker i praktiken, alltså genom att ta ut en inteckning vars belopp överstiger fordringsbeloppet. Men det innebär inte att man eliminerar valutarisken.

Det andra skälet handlade om risken för ökade kostnader för de avtalslutande parterna. Vad domstolen tänkte på var dels att parterna tvingas värdera fordran i den nationella valutan, dels att de kan behöva registrera denna omräkning. Det svenska systemet innebär inte att behov av att värdera fordran saknas. Dessutom kan man tala om en högre kostnad också på ett sätt som domstolen i och för sig inte uppmärksammade särskilt. Ett högre inteckningsbelopp ger högre stämpelskatt. Att ta ut ett högre inteckningsbelopp än fordran – t.ex. för att gardera sig mot en valutarisk – är således förenat med en särskild kostnad.

När nu inteckning i utländsk valuta skall bli möjlig anser vi att man bör ta fasta på de av domstolen anförda skälen. Lösningen bör vara sådan att det inte är mindre attraktivt att inteckna för en fordran i utländsk valuta. Och det skall inte vara dyrare än annars att göra det. I annat fall är risken överhängande att det svenska inteckningssystemet inte anses uppfylla de EG-rättsliga kraven.

4.2 Rättslig harmonisering

Möjlighet att inteckna i utländsk valuta finns redan beträffande skeppshypotek. Den finns också beträffande luftfartyg. Det sistnämnda systemet är dock mer föråldrat än de andra inteckningssystemen. Det innehåller också flera andra avvikelser. Men om man för fastighetsinteckningar och företagshypotek ansluter till lösningen för skeppshypotek får man en rättslikhet. Och den likheten får man för all del även med reglerna om inteckning av luftfartyg.

Rättslikhet är, enligt vår uppfattning, generellt sett av värde. Det gäller även i förevarande fall. Det skälet väger dock, i förevarande sammanhang, inte så tungt att det kan få fälla avgörandet.

Antalet inteckningar i skepp är nämligen betydligt mindre än framför allt antalet i fastigheter. Antalet ärenden hos inskrivningsmyndigheterna beträffande fastighetsinteckningar uppgick under år 2000 till drygt 400 000. Motsvarande siffra för företagsinteckningar var knappt 95 000. Det totala antalet ärenden som sjöfartsregistret handlägger per år uppgår till ungefär 4 000. Uppskattningsvis utgör mindre än hälften av dessa ärenden inteckningsärenden. Dessutom är skeppsinteckningar i utländsk valuta förhållandevis ovanliga. Ordningen för skepp kan där-

för, som vi ser det, inte styra utformningen för fastighets- och företagsinteckningar, om skälet endast är att uppnå rättslikhet.

4.3 En ändamålsenlig och minimalistisk lösning

Givetvis bör en lösning väljas som är enkel och fungerar bra i praktiken. En del i detta är att det är viktigt att ta tillvara erfarenheter från praktiker. Tyvärr måste konstateras att de praktiska erfarenheterna beträffande inteckningar i skepp är begränsade. I och för sig finns, som vi återkommer till i de följande kapitlen, en hel del erfarenheter när det gäller själva registreringsverksamheten vid sjöfartsregistret. Men i exekutionsrättsligt hänseende saknas praktiska erfarenheter i princip helt om inteckningar i utländsk valuta. Och det torde vara beträffande de sistnämnda frågorna som de mer svårlösta problemen finns.

Vi anser att så få ändringar som möjligt bör göras. I utredningen har flera tunga aktörer varit representerade. Den samlade erfarenheten är att inteckningssystemen för fastigheter och näringsidkare fungerar i stort sett bra. Till stöd för den slutsatsen kan också nämnas Lantmäteriverkets erfarenheter vid internationella kontakter. Det svenska inteckningssystemet för fastigheter framhålls då inte sällan av andra länder som enkelt och bra.

I sammanhanget bör vidare nämnas Bostadsrättsutredningens överväganden i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Utredningen skulle lämna förslag till ett offentligt bostadsrättsregister och se över reglerna om förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Den förordade därvid att ett inteckningssystem skall införas. Inteckningssystemet för fastigheter utgjorde förebild. Utredningen bedömde att inteckningssystemet har ett försteg om man vill förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt. Det motiverade utredningen med att inteckningssystemet har gott renommé och anses säkert (betänkandet s. 149).

Läget hade varit ett annat om inteckningssystemen för fastigheter och näringsidkare hade ansetts bristfälliga. Då kunde skäl ha funnits att försöka åstadkomma mer grundläggande förändringar. Det bör framhållas att vissa kritiska synpunkter finns beträffande inteckningssystemen. Dessa har emellertid, enligt vad vi har erfarit, samband med den andra huvudfrågan som tas upp i detta betänkande, nämligen ägarhypotekets framtid. De uppmärksammas därför där.

Det finns vissa skillnader mellan fastighetsinteckning och företagshypotek. Målsättningen bör vara att finna en gemensam lösning. Men då gäller det också att beakta skillnaderna så att lösningen blir lika

lämplig för båda formerna. Man måste också beakta de förändringar beträffande företagsinteckningar som för närvarande övervägs, se avsnitt 2.2.4.

När det gäller ändamålsenligheten vill vi framhålla vikten av att välja lösningar som är anpassade efter hur det fungerar i praktiken. Enligt vår uppfattning kan skäl finnas att ibland ge enkelheten företräde till priset av att valmöjligheterna begränsas något.

Som exempel kan nämnas inteckningsåtgärder. Det finns en rad möjliga sådana, se vidare avsnitt 7.1. Grundläggande är nyinteckning och dödande av inteckning. Men sedan finns också utsträckning, utbyte, sammanföring, nedsättning och relaxation. Som tidigare nämndes uppgick antalet inteckningsärenden avseende fast egendom under år 2000 till drygt 400 000. Av dessa utgjorde utbytena drygt 20 000 ärenden. Antalet utsträckningar, sammanföringar, nedsättningar och relaxationer utgjorde sammanlagt ungefär 250 ärenden. Antalet dödningar och dödningar i kombination med nyfastställelse har Lantmäteriverket beräknat till runt 50 000. Nyinteckningar – dvs. återstoden – är alltså den särklassigt största gruppen.

Förhållanden som de nämnda bör enligt vår uppfattning vägas in när man överväger t.ex. om möjligheten att inteckna i utländsk valuta bör ge upphov till raffinerade, komplexa lösningar för att möjliggöra t.ex. sammanföringar av inteckningar i olika valutor. Används åtgärderna redan nu sällan i praktiken kan skäl finnas att låta enkelheten väga tyngre. I synnerhet gäller det om motsvarande resultat i praktiken ändå kan uppnås genom andra åtgärder.

Det finns också andra skäl för att vara återhållsam med att göra större förändringar än vad som är nödvändigt. En risk finns för att förändringar för med sig ökade kostnader. Som exempel kan nämnas inteckningsåtgärder. Införande av nya sådana åtgärder torde medföra kostnader bl.a. för utvecklingsarbete. Vi återkommer till det i avsnitt 7.2.3.

När man överväger förändringar bör också övergångsproblematiken beaktas. Inteckningsförhållandena i fastigheter är ofta rätt statiska. Det innebär att övergångsbestämmelser i dessa sammanhang typiskt sett förblir gällande under förhållandevis lång tid. I praktiken innebär det att man får leva med ”dubbla system” under denna tid. Detta innebär naturligtvis inget absolut hinder mot förändringar. Men förhållandet bör vägas in i bedömningen.

4.4 Bädda för framtiden

Det är givetvis viktigt att man inte i onödan väljer lösningar som förhindrar rationaliseringar eller annars ger problem vid nödvändiga för-

ändringar. Vid utformningen bör man därför i möjligaste mån väga in tänkbara utvecklingsvägar. Vi nämner några sådana här.

En möjlig förändring man kan se är att Sverige ansluter sig till det europeiska valutasamarbetet. För de länder som från början ingår i den gemensamma penningpolitiken med en gemensam valuta gäller följande. Ländernas valutor är låsta till varandra. De ersattes av euron den 1 januari 1999. De nationella valutorna skall dock kunna användas i dagliga transaktioner en bit in på år 2002. (Se Allgårdh m.fl., EU och EG-rätten, 3 uppl., 1999.) Det återstår att se om också Sverige kommer att ansluta sig.

En hel del talar vidare för att utvecklingen mot papperslösa system fortsätter. Enligt gällande rätt saknar datapantbrev en motsvarighet beträffande företagshypotek. Lantmäteriverket bedriver emellertid en försöksverksamhet. Handelsbanken, SEB, Länsförsäkringars Bank och ett antal fristående sparbanker är anslutna till försöket. Försöksverksamheten bedrivs utan något särskilt stöd i författning. Därför måste skriftliga företagshypoteksbrev också tas ut och så att säga sufflera i bakgrunden.

I flera sammanhang har möjligheterna diskuterats till elektronisk ansökan i inskrivningsärenden. Exempelvis föreslogs i Ds 1997:84 ändringar för att möjliggöra elektronisk ansökan avseende inteckning och inteckningsåtgärder. Nämnas kan också bestämmelserna i 19 kap. 10 § JB. Utgångspunkten är att ansökningar om inskrivning skall göras skriftligen. Men i paragrafen ges regeringen möjlighet att föreskriva att ansökan får göras i annan form. Det som avses är främst elektronisk ansökan. Än så länge har dock regeringen inte utnyttjat denna möjlighet.

Lantmäteriverket har för avsikt att utveckla ett nytt datorstöd för fastighetsregistret. Verket ser flera skäl för detta. Ett av skälen är att detta anses vara en förutsättning för att kunna utveckla rutiner för s.k. elektroniska fastighetsaffärer. Med elektroniska fastighetsaffärer menas att hela kedjan i en fastighetsaffär – från parternas avtal och upprättande av köpehandlingar till beviljande av lagfart m.m. – sker elektroniskt. Med andra ord förekommer inga dokument i pappersform. Elektroniska fastighetsaffärer studeras, enligt Lantmäteriverkets erfarenheter, i flera länder. Utvecklingen skall ha kommit längst i Storbritannien.

5 Öppningen för utländsk valuta

5.1 Bakgrund

5.1.1 Sverige

Inteckning av skepp kan meddelas i såväl svenskt som utländskt mynt, 3 kap. 1 § sjölagen (1994:1009). När låses då en inteckning i utländsk valuta gentemot t.ex. inteckningar i svensk valuta?

Först kan konstateras att en *fordran* skall tas upp med det belopp med vilket den beräknas uppgå till på dagen för fördelningssammanträde, 10 kap. 12 § UB. Fordringsägarna har reservationsvis rätt att bevakna ytterligare belopp på grund av kursfluktuationer från auktionsdagen till fördelningsdagen. Bevakningar i utländsk valuta skall omräknas till svenska kronor. (Se Riksskatteverket, Utsökning & Indrivning, 1996, s. 345).

Detta alltså sagt om fordringar i utländsk valuta. För *inteckningar* i utländsk valuta finns ingen särskild författningsreglering. I kommentaren till UB sägs följande i anslutning till 10 kap. 12 § UB (Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., 1999, s. 377).

När pantbrevets belopp inte är bestämt i svenskt mynt krävs omräkning till svenskt mynt. För att skyddsbelopp skall kunna bestämmas måste omräkningen hos oss ske efter den kurs som beräknas gälla den dag då köpeskillingen skall fördelas. Även fordran för vilken pantbrev har lagts som säkerhet kan gälla i främmande valuta.

5.1.2 Andra länder

Inom ramen för European Mortgage Federation (en europeisk organisation för bolåneinstitut) undersöktes år 1999 huruvida det i ett antal länder är möjligt att inteckna i utländsk valuta. Frågan besvarades då nekande beträffande Sverige och Österrike. Därmot angavs det vara möjligt i Belgien, Danmark, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lux-

emburg, Nederländerna, Norge, Portugal, Spanien och Förenade Konungariket.

Se även vår utredning om förhållandena i ett antal andra länder, (*bilaga 2*).

5.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: En fastighets- eller företagsinteckning skall kunna beviljas i utländsk valuta. Vid registreringen skall anges inteckningens belopp och vilken valuta inteckningen har beviljats i. En omräkning till svenska kronor skall – här bortses från stämpelskatteberäkning – göras först vid ett exekutivt realisationsförfarande.

5.2.1 Olika lösningar

Möjliga infallsvinklar

Grundtanken med EG-domstolens dom är att andra valutor än den inhemska inte får diskrimineras. Det får inte vara mer fördelaktigt att inteckna i den inhemska valutan än i en utländsk valuta.

Frågan är då vilka möjliga infallsvinklar som finns för att åstadkomma en ordning som är förenlig med EG-rätten. En möjlig sådan är att bygga på tankar om en gemensam valuta. Den valuta som närmast kan komma ifråga är euron. Detta projekt har, som utvecklades i avsnitt 4.4, i och för sig framskridit så långt att man skulle kunna tänka sig ett inteckningssystem i endast euro för de länder som redan är anslutna. Men Sverige och ett antal andra medlemsländer har, i vart fall hittills, inte anslutit sig.

Till detta kommer att en sådan lösning inte är tillräcklig i förhållande till våra direktiv, även om alla medlemsländer ansluter sig till det europeiska valutasamarbetet. I direktiven anges nämligen att vi skall utgå från att det i det nya systemet skall vara möjligt att få inteckning i samtliga utländska valutor. Någon inskränkning görs alltså inte till medlemsländernas valutor.

Vi kan därför inte se något alternativ till en ordning där inteckningen beviljas i den valuta som är aktuell. Frågan blir sedan vid vilken tidpunkt olika valutor skall låsas mot varandra. I dessa resonemang bortses från att en omräkning kan behöva göras för stämpelskattebeläggen. Det vi här tänker på är inteckningarnas värde som säkerhet för pantthavarna. Annorlunda uttryckt handlar saken om när den omräkning

skall göras som är nödvändig för att kunna genomföra en eventuell exekutiv försäljning.

Det sagda innebär att inteckning i svenska kronor även i framtiden bör vara möjlig. I själva verket är det så att den svenska kronan med dessa alternativ blir utgångspunkten, t.ex. vid exekution. Med utgångspunkt menas att det blir den valutan man "arbetar med" och till vilken andra valutor får räknas om.

Detta är inte heller orimligt. Man har anledning att räkna med att, i vart fall på något kortare sikt, nyinteckning oftast kommer att ske i svenska kronor. Det har ännu inte blivit särskilt vanligt med lån i utländsk valuta där fastighets- eller företagsinteckningar utgör säkerhet. Det torde inte i första hand bero på att det inte är möjligt att inteckna i utländsk valuta, utan har andra förklaringar.

Kreditgivare bedömer dock att utvecklingen kommer att gå mot att det blir vanligare med utländska lån. Intresset för inteckningar i utländsk valuta kommer i så fall antagligen också att öka. Det finns å andra sidan ett nuvarande bestånd med inteckningar i svenska kronor. Inteckningar har generellt sett en lång "livslängd". Allt talar därför för att en stor del av dessa inteckningar kommer att finnas kvar under lång tid framåt.

Det sagda gör att det mesta talar för att den svenska kronan inom överskådlig tid kommer att vara den dominerande valutan. Även om inteckningar i utländsk valuta blir vanligare är det inte särskilt troligt att någon annan valuta kommer att bli ensamt dominerande. Därmed är det rimligt att låta den svenska kronan utgöra utgångspunkten.

Det största osäkerhetsmomentet får sägas vara om Sverige kommer att ansluta sig till det europeiska valutasamarbetet eller inte. Men det som händer i en sådan situation är att euron vid någon tidpunkt ersätter den svenska kronan. Som tidigare konstaterats är det för närvarande inte möjligt att införa ett system med euro som enda valuta eller som utgångspunkt. I det läget är det med hänsyn till framtiden bästa alternativet att låta den svenska kronan utgöra utgångspunkten. Skulle euron ersätta kronan torde det vara förhållandevis enkelt att låta euron bli utgångspunkten i inteckningssystemet. Det kommer ju då vara något som skall ske också på många andra områden.

Fixering vid registreringen

Den tidigaste tidpunkt vid vilken man kan fixera inteckningar i utländsk valuta mot den svenska valutan är direkt när inteckningen i utländsk valuta registreras.

Det är inte särskilt troligt att en sådan lösning anses uppfylla de krav som EG-domstolens dom Trummer och Mayer ställer upp. Som utvecklades i avsnitt 3.3.3 såg domstolen en risk för att det anses mindre attraktivt att inteckna fordringar i utländsk valuta, om inteckning kan erhållas endast i den inhemska valuta. Denna risk minskar inte om lösningen sker vid registreringen.

När möjligheten öppnas att inteckna i utländsk valuta bör den valda lösningen vara sådan att den också uppfattas som attraktiv av aktörerna. Det är inte särskilt sannolikt att denna lösning skulle uppfattas på det sättet. I sak skulle det ju inte bli attraktivare att inteckna för fordringar i utländsk valuta. Därför skulle skäl fortfarande finnas att försöka minska valutarisken, t.ex. genom att ta ut en inteckning på ett högre belopp än fordringsbeloppet, se avsnitt 4.1. Vi anser mot bakgrund av det sagda att denna lösning inte utgör ett realistiskt alternativ.

Fixering i samband med den exekutiva realisationen

Den förra lösningen innebar att man låser valutorna mot varandra vid tidigast möjliga tidpunkt. Man kan i stället snegla åt andra hållet. Då blir fördelningsdagen den senaste tänkbara utgångspunkten för den slutliga omräkningen. Det är alltså i huvudsak samma tidpunkt som gäller enligt reglerna för skeppshypotek. Redan här kan därvid nämnas att några närmare regler om hur man skall förfara med pantbrev i utländsk valuta vid upprättande av sakägarförteckning inför en försäljning inte finns. Med andra ord hålls här öppet om, av mer exekutions-tekniska skäl, en preliminär eller slutlig omräkning måste göras inför en exekutiv realisation eller realisation av en konkursförvaltare. Men inriktningen är alltså att omräkningen skall göras så sent som möjligt och tidigast inför realisationen.

Den inriktningen torde vara mest förenlig med EG-rätten. Inteckning och fordran följs åt genom eventuella valutaförändringar ända fram till realisation eller fördelning. Lösningen borde också vara attraktivare än den förra för kreditgivare, fastighetsägare och andra aktörer.

Fixering vid en annan tidpunkt

Det som återstår att diskutera är om det innebär någon fördel att välja en tidpunkt mellan de hittills nämnda. Med andra ord skulle man välja en tidpunkt mellan registreringen av inteckningen och försäljningen vid

ett exekutivt förfarande. Tänkbara tidpunkter är t.ex. dagen för utmätning- eller konkursbeslut.

Från risksynpunkt förefaller dessa tidpunkter, jämfört med om fixeringen görs vid realisationen, varken ge några för- eller nackdelar. Generellt sett blir riskfördelningen densamma som om man väljer fördelningdagen.

Detta gäller utifrån hypotesen att fordringsbeloppet fixeras vid samma tidpunkt. Fixeras fordringen först vid en senare tidpunkt uppstår en valutarisk från och med den dag in-teckningen fixeras. Det innebär i sin tur också en risk för att det anses mindre attraktivt att in-teckna för fordringar i utländsk valuta.

En nackdel är att en del fixeringar skulle komma att göras i onödan, t.ex. beroende på att det exekutiva förfarandet avbryts. Det skulle innebära både onödigt merarbete och onödiga kostnader.

5.2.2 Våra slutsatser

Ju senare omräkningen till svenska kronor görs, desto mindre blir risken för valutaförluster. Risken är också minst för onödigt arbete. Vår utgångspunkt är därför att en lösning bör väljas där omräkningen görs så sent som möjligt. Det innebär att in-teckningen vid registrering till beloppet anges i den aktuella utländska valutan. Omräkningen bör sedan, enligt vår mening, göras vid någon tidpunkt under realisationsförfarandet. Vilken närmare tidpunkt som därvid bör väljas påverkas av vad som i övrigt gäller för det exekutionsrättsliga förfarandet. Vi återkommer till detta i avsnitt 9.2.

6 Valet av valuta m.m.

I förevarande kapitel övervägs vem som skall ha inflytande över valet av valuta och om någon begränsning skall finnas när det gäller i vilka valutor inteckning skall kunna begäras.

6.1 Bakgrund

6.1.1 Skeppshypotek

Skeppsägaren bestämmer fritt inteckningsvalutan. Några begränsningar har inte ställts upp vad gäller vilka valutor det är möjligt att begära inteckning i.

6.1.2 Bokföring och redovisning i utländsk valuta

Från och med det räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2001 får aktiebolag och vissa andra associationer ha sin bokföring och redovisning i övrigt i euro i stället för i svenska kronor. Regeringen uttalade i förarbetena till denna ändring att det bör öppnas en möjlighet för svenska företag att redovisa även i andra valutor, främst vissa närmare angivna (prop. 1999/2000:23 s. 82 f.). Frågan har övervägts av en särskild utredare (Ds 2000:15 Redovisning i utländsk valuta). Som en bakgrund till våra överväganden är denna utredning av intresse.

Europeiska centralbanken fastställer och publicerar dagligen växlingskursen mellan euron och 17 länders valutor. Det är valutorna i USA, Japan, Grekland, Danmark, Sverige, Storbritannien, Norge, Tjeckien, Cypern, Estland, Ungern, Polen, Slovenien, Schweiz, Kanada, Australien och Nya Zeeland.

OM Räntebörsen AB beräknar och publicerar varje bankdag snittkurser för dessa och ytterligare 27 valutor.

Den särskilde utredaren föreslog att en annan valuta än svenska kronor eller euro skall få användas, om den aktuella valutan är att betrakta som företagets *funktionella valuta*. Någon begränsning till vissa särskilt specificerade valutor föreslogs inte. Däremot krävs enligt förslaget skattemyndighetens tillstånd, om ett företag vill använda en an-

nan valuta än någon av dem som Europeiska centralbanken fastställer omräkningskurser för. Skattemyndigheten skall få vägra tillstånd endast om det inte löpande finns tillgång till växelkurser som återspeglar det verkliga förhållandet mellan den aktuella valutan och den svenska kronan. Annorlunda uttryckt är avsikten att det måste vara möjligt att fastställa ett verkligt värde (marknadsvärde) för den önskade valutan och att den kurs som används ger ett korrekt uttryck för detta värde.

Förslaget innebär att Europeiska centralbankens växelkurser normalt skall användas vid omräkning. Om centralbanken inte fastställer någon omräkningskurs för den aktuella utländska valutan, skall den kurs användas som bäst återspeglar det verkliga förhållandet mellan valutan och svenska kronor. Tanken är att OM Räntebörsen AB:s kurser i normalfallet skall användas.

6.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Fastighetsägaren skall fritt kunna välja en annan in-teckningsvaluta än svenska kronor när han ansöker om in-teckning i sin fastighet. Detsamma skall gälla en näringsidkare som ansöker om företagsin-teckning.

Några begränsningar i författning beträffande vilka valutor som skall kunna väljas skall inte finnas.

6.2.1 Inflytandet över valet av valuta

Att man skall tillåta in-teckning i utländsk valuta är inte detsamma som att möjligheten alltid skall stå öppen. Exempelvis kan frågorna ställas vem som skall bestämma eller ha inflytande i valutafrågan och om fordringens valuta skall ha någon betydelse för in-teckningsvalutan.

Skälen för full frihet

Några begränsningar i in-teckningssökandens frihet finns inte beträffande skeppshypotek. På sjöfartsregistret har man inte upplevt att detta innebär något problem. Men man framhöll samtidigt att ansökningarna om in-teckning i utländsk valuta har avsett vanligare valutor. Man ser inte heller något särskilt problem med ovanligare valutor, så länge det är möjligt att få fram en växelkurs för stämpelskatteberäkningen.

Som framgick av det föregående avsnittet innebär förslaget om redovisning i utländsk valuta inte att företagen fritt kan välja redovisningsvaluta. Utöver svenska kronor och euro kan företaget använda sin funktionella valuta. Denna begränsning hänger samman med de skäl som enligt utredaren talade för öppningen (Ds 2000:15 s. 64 f.). Utredaren menade att det primära syftet måste vara att härigenom åstadkomma en bättre externredovisning. Hon tillade att det i annat fall knappast finns anledning att tillåta redovisning i utländsk valuta.

Ser man till EG-domstolens avgörande saknas skäl för begränsningar i nu aktuellt hänseende. Domstolens skäl vilar på tanken att möjliggöra fria kapitalrörelser. Grundtanken är tydligen då att medborgarna i medlemsländerna skall kunna fritt välja det alternativ som för stunden framstår som fördelaktigast för att, som i det här fallet, finansiera sin fastighet eller – vad gäller företagsinteckningar – verksamhet samt i samband med det kunna erbjuda en så bra säkerhet som möjligt.

Om man bortser från de EG-rättsliga kraven är det också just de eventuella möjligheterna för en fastighetsägare eller näringsidkare, att – genom inteckning av fastigheten respektive näringsverksamheten – åstadkomma en förmånligare finansiering än annars, man bör se till. Detta är skälet för att möjliggöra inteckning i utländsk valuta.

Enligt 22 kap. 2 § JB är det fastighetsägaren som har rätt att ansöka om inteckning. En ansökan om företagsinteckning skall göras av näringsidkaren, 3 kap. 10 § lagen om företagshypotek. Principen är alltså att fastighetsägaren har exklusiv bestämmanderätt vid ansökan om inteckning. Tanken bakom öppningen för inteckning i utländsk valuta talar för att samma princip bör gälla för valutavalet. Tanken är ju att man kan förbättra fastighetsägarens eller näringsidkarens möjligheter till en förmånlig finansiering.

Det skulle i så fall innebära att fastighetsägaren respektive näringsidkaren gavs full frihet att bestämma om inteckningen skall vara i utländsk valuta. Och det skulle då gälla oavsett fordringsbeloppets valuta. Men finns det några skäl som talar mot att ge fastighetsägare och näringsidkare full frihet att bestämma inteckningsvalutan?

Finns det några skäl mot full frihet?

När det gäller fastighetsinteckning bör hållas i minnet att fastighetsägaren kan vara antingen en näringsidkare eller, enkelt uttryckt, en privatperson. Särskilt den sistnämnde intar ofta en konsumentställning vid belåning av fastigheten. Man får ha klart för sig att kreditinstitutet i dessa situationer ofta har ett stort inflytande inte minst i mer lånetek-

niska frågor. Så kan givetvis vara fallet också om låntagaren är en näringsidkare som skall belåna sin fastighet eller näringsverksamhet.

En tänkbar risk finns för att en lösning väljs, t.ex. fordran och in-teckning i olika valutor, som är mindre förmånlig för fastighetsägaren. Det är emellertid inte helt lätt att ge ett exempel där motstående intres-sen finns mellan en kreditgivare och låntagare som får den här typen av konsekvenser. Regelmässigt måste det mest rationella för alla parter vara att ta ut en in-teckning antingen i svenska kronor eller i en valuta som matchar fordringen.

Däremot får det rent allmänt anses som ett visst mått av risktagande att ta ut en in-teckning i utländsk valuta. In-teckningar i olika valutor i samma fastighet eller näringsverksamhet ger en valutarisk. Det finns därmed en risk för att möjligheterna att t.ex. få lån i svenska kronor mot en – i förhållande till in-teckningen i utländsk valuta – efterkom-mande in-teckning i svenska kronor kan blir mindre eller att lånet blir dyrare än annars.

Men som redan sagts får man nog räkna med att in-tecknande i ut-ländsk valuta i regel hänger samman med en fordran i samma valuta. Att ta lån i utländsk valuta innebär också särskilda risker för låntaga-ren. Och som vi ser det är det själva belåningen som är grundfrågan. Vi anser därför att detta är en problematik som inte kan lösas inom ramen för denna utredning. Det handlar om frågor som vad som utgör god kreditgivningssed för svenska institut, om lån via Internet eller hos ut-ländska banker innebär särskilda risker, konsumentaspekter osv. Samt-liga dessa frågor är sådana som inte ryms inom förevarande utredning.

Det finns skäl att i detta sammanhang uppmärksamma några tanke-gångar i förslaget om redovisning i utländsk valuta. I motiveringen av-seende vilka utländska valutor som bör tillåtas redovisades vissa risker med utländsk valuta (Ds 2000:15 s. 66 ff.). Riskerna avsåg främst situ-ationen att man tillåter ett stort antal utländska valutor. Argumentation-en förefaller dock ha bärkraft också om färre valutor tillåts. En nack-del utredaren såg var en risk för att jämförbarheten mellan olika svens-ka företag minskar. Ett annat motargument som framfördes var att skattemyndigheternas kontrollbehov ökar. Tanken bakom det är t.ex. att flera valutor kan förekomma inom en koncern och att företagen då får möjlighet att genom kurssvängningar åstadkomma ett gynnsammare skatteutfall för koncernen som helhet. Slutligen bör nämnas att företrä-dare för Ekobrottsmyndigheten hade anfört att möjligheten att redovisa i utländsk valuta kan utnyttjas för ekonomisk brottslighet. Det argu-mentet sade sig emellertid utredaren ha liten förståelse för.

Vi kan inte se att något av de presenterade argumenten har bärkraft i förevarande sammanhang. Vi har redovisat två skäl som talar för möj-ligheten att in-teckna i utländsk valuta. Det är de EG-rättsliga kraven

och förbättrade möjligheter för fastighetsägaren eller näringsidkaren att få förmånliga lån. Dessa skäl talar för att ge fastighetsägaren eller näringsidkaren full frihet att bestämma om denne vill in-teckna i en annan valuta än den svenska.

Särskilt om svårigheter med begränsningar

Man kan också fråga sig hur eventuella begränsningar skulle göras. Det svenska in-teckningssystemet bygger på att in-teckningen är helt frikopplad från fordringen, se vidare avsnitt 2.1.1. Det behöver t.ex. inte föreligga en fordran för att fastighetsägaren skall ha rätt att ta ut en in-teckning. Denna självständiga ställning för in-teckningen är en av grunderna för hela in-teckningssystemet. Redan det som anges i våra direktiv – att in-teckningssystemets grunder skall behållas – innebär ett hinder mot att ändra denna princip. Därmed är det inte möjligt att ställa upp begränsningar som avser krav på ett samband mellan fordrings- och in-teckningsvalutan. En sådan ordning förefaller för övrigt inte heller vara något som någon av aktörerna önskar.

Principen, att in-teckningen skall vara fristående från fordringen, innebär också att det är svårt att ge t.ex. inskrivningsmyndigheten någon möjlighet att bestämma eller ha något inflytande över när in-teckning i utländsk valuta skall beviljas. En sådan kontroll skulle vidare innebära en kraftig fördring av den typ av massärende som beviljande av in-teckning utgör. Sannolikt skulle det dessutom försvåra tänkbara rationaliseringar i form av ökad elektronisk hantering o.d. Å andra sidan är det svårt att se skäl för att ge någon annan, t.ex. långgivaren, ett författningsgrundat inflytande över in-teckningsvalutan.

Våra slutsatser

Vi har inte funnit några särskilda risker med in-teckning i utländsk valuta utom på det sättet att valutarisker kan uppstå i fastigheter eller näringsverksamheter där in-teckningar i blandade valutor finns. Det är viktigt att konsumenter görs medvetna om den typen av risker. Men som vi har konstaterat är detta inte något som kan lösas inom ramen för denna utredning. Bortsett från det kan vi inte se att denna avvägning mellan för- och nackdelar med belåning eller in-teckning i utländsk valuta i det enskilda fallet kan göras bättre av någon annan än fastighetsägaren eller näringsidkaren. Över huvud taget ser vi, som framgått i det föregående, flera svårigheter med att införa begränsningar i nu aktuellt hänseende.

Vi föreslår därför att fastighetsägaren skall ha full frihet att bestämma inteckningsvalutan. Och motsvarande bör gälla för företagsin-teckningar.

6.2.2 Möjliga valutor

De tidigare redovisade skälen för varför man bör tillåta in-teckning i utländsk valuta innebär att det inte heller i ett utgångsläge finns skäl att utesluta vissa valutor eller liknande. Några sådana begränsningar finns för övrigt inte för skeppshypotek.

Det kan konstateras att de nyss redovisade skälen mot att tillåta ett stort antal utländska valutor i lagstiftningsärendet om redovisning i ut-ländsk valuta inte gör sig gällande i förevarande sammanhang. Något intresse av jämförbarhet mellan olika fastigheters eller näringsverk-samheters in-teckningsbilder finns inte. Vi kan inte heller se att utländ-ska in-teckningsvalutor ökar risken för ekonomisk brottslighet.

Slutligen talades i lagstiftningsärendet om redovisning i utländsk valuta om skattemyndigheternas ökade kontrollbehov. Motsvarigheten här är närmast fastställande av stämpelskatt. Vi kan inte se att detta blir svårare bara för att flera olika valutor tillåts. Fastställande av stämpel-skatt är något som sker vid ett tillfälle. Och det sker i samband med re-gistreringen av in-teckningen, se mer om stämpelskatt i avsnitt 10.2.

Däremot kan frågan ställas om mer ovanliga valutor innebär några svårigheter. Man kan också tänka sig att en valuta upphör. Det är i så fall ett problem inte endast vid fastställandet av stämpelskatt. Problem kan också uppstå i samband med exekutiv försäljning.

Därvid bör följande nämnas. Enligt vad vi har inhämtat finns det ett internationellt samarbete mellan banker som medför att alla valutor har en fastställd kurs. Ett antal olika organ, bl.a. Reuters, publicerar dessa kurser. Skillnaden mellan "vanligare" affärsvalutor och andra valutor är att de förstnämnda fastställs dagligen medan de ovanligare fastställs mer sällan. Dessa kurser använder banker vid sin valutahandel. En an-nan sak är att Europeiska centralbanken och OM Räntebörsen AB fast-ställer kurser för betydligt färre valutor. Och beträffande stämpelskatt gäller den särskilda ordningen att Riksbanken i sista hand beslutar hur en kurs skall beräknas, 3 § förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Vi anser att det är viktigt att framhålla att allt talar för att det allde-les övervägande antalet av in-teckningarna i utländsk valuta kommer att avse någon av de vanligare affärsvalutorna. Det är i dessa valutor som det är intressant och rationellt att göra affärer. Vad som återstår är så-ledes några enstaka undantagsfall. Även om alltför stora paralleller gi-

vetvis i denna fråga inte kan dras med förhållandena vid in-teckning av skepp kan konstateras att erfarenheterna där är att in-teckning i utländsk valuta mer eller mindre undantagslöst gäller vanligare affärsvalutor, se avsnitt 6.2.1.

Med andra ord saknas anledning att räkna med annat än att det absoluta flertalet utländska in-teckningar kommer att avse vanliga affärsvalutor där kursen fastställs dagligen. I några undantagsfall kan ovanligare valutor vara aktuella. Men även beträffande dessa valutor finns kurser att tillgå. Därvid finns, som framgått av det sagda, olika alternativ att välja mellan.

Mot begränsningar talar också att det framstår som svårt att finna ett lämpligt kriterium för begränsningar, inte minst med tanke på att in-teckningar ofta gäller under lång tid. Därmed skulle ett kriterium som tar sikte endast på förhållandena när in-teckningen beviljas inte på ett säkert sätt förebygga eventuella problem vid exekutionstidpunkten.

Slutligen bör framhållas att för låntagaren torde den största risk-faktorn ligga i valet av den valuta som gäller för själva fordringen. Valutarisken beträffande in-teckningen faller främst på panthavaren. Långivare får som regel anses kompetenta att göra dessa bedömningar.

Vi anser således att övervägande skäl talar för att inte ställa upp några begränsningar beträffande vilka valutor man skall kunna begära in-teckning i.

Vilka närmare regler som bör gälla för omräkningen vid exekution respektive fastställande av stämpelskatt tar vi ställning till i avsnitt 9.2.4 respektive 10.2.1.

7 Inteckningsåtgärder

I detta kapitel övervägs om några ändringar bör göras i bestämmelserna om teckningsåtgärder.

7.1 Bakgrund

7.1.1 Fastighetsinteckningar

Genom bestämmelser i 22 kap. JB är det möjligt att vidta vissa s.k. teckningsåtgärder med en beviljad teckning. Frågan kan ställas om dessa innebär några komplikationer eller har betydelse för valet av lösning när teckning i utländsk valuta skall bli möjlig. Bestämmelser finns om vem som skall ansöka om respektive samtycka till de olika åtgärderna. De förbigås här.

Utsträckning innebär att en teckning utsträcks till att avse ytterligare en eller flera fastigheter.

Utbyte kallas det när ett pantbrev byts ut mot två eller flera pantbrev. Det går alltså ut på att man inom ramen för beloppet på det befintliga pantbrevet delar upp detta i flera, till beloppet lägre pantbrev. Närmast som motsatsen kan *sammanföring* karakteriseras. Det innebär att flera teckningar sammanförs till en teckning, vars belopp motsvarar summan av de gamla teckningarna. I förbigående kan den lagtekniska detaljen nämnas att det är pantbrev som byts ut men teckningar som sammanförs.

Nedsättning är en annan teckningsåtgärd. Det innebär att man flyttar ner en teckning så att den får sämre företrädesrätt än tidigare. Om man inte vill ha kvar teckningen längre kan man begära att den *dödas*.

Slutligen finns teckningsåtgärden *relaxation*. Det är möjligt att teckna fastigheter gemensamt. Då gäller alltså en teckning i flera fastigheter. Om man nu vill att teckningen inte skall gälla i alla fastigheterna längre, kan man begära relaxation. Det innebär att teckningen avlyfts från någon eller några fastigheter.

7.1.2 Företagsinteckningar

Alla teckningsåtgärder som finns för fastigheter utom relaxation har en motsvarighet beträffande företagshypotek. Med andra ord är utsträckning, utbyte, sammanföring, nedsättning och dödning möjliga. Vissa skillnader finns beträffande hur teckningsåtgärderna skall tillämpas. De är dock inte av intresse i förevarande sammanhang.

Förmånsrättskommittén föreslog i sitt betänkande Nya förmånsrättsregler (SOU 1999:1) inga ändringar beträffande teckningsåtgärderna.

7.2 Överväganden och förslag

Vår bedömning: De nuvarande teckningsåtgärderna bör gälla även för teckningar i utländsk valuta. De bör inte kompletteras med nya teckningsåtgärder såsom konvertering från en valuta till en annan.

Sammanföring skall kunna ske endast av teckningar som är i samma valuta.

7.2.1 Utsträckning, relaxation, nedsättning och dödning

Teckningsåtgärderna utsträckning och relaxation innebär enkelt uttryckt ändringar i fråga om vilka fastigheter teckningen belastar. Utsträckning finns medan relaxation saknas beträffande företagsinteckningar. Vi kan inte se att det beträffande de nu nämnda teckningsåtgärderna får några effekter om teckningen är i utländsk valuta.

Nedsättning innebär att den teckning som sätts ned får en sämre företrädesrätt än tidigare. Det är fastighetsägaren respektive näringsidkaren som kan ansöka om nedsättning. En förutsättning för nedsättningen är att pantbrevshavaren samtycker till det. Därmed kan vi inte se att några särskilda problem uppstår.

Detta beror på att den aktuella teckningen genom nedsättningen får en sämre företrädesrätt än tidigare. Om teckningen t.ex. är den enda i utländsk valuta och tidigare hade bästa rätt, innebär nedsättningen endast att valutarisken försvinner för de teckningar som ges bättre företrädesrätt än den teckning som sätts ned. För de andra teckningarna gäller detsamma som tidigare. En framförvarande teckning finns som innebär en viss valutarisk. För den teckning som sätts ned uppstår en valutarisk. Men detta är i så fall något som pantbrevets eller

företagshypoteksbrevets innehavare får förutsättas ha ansett godtagbart. Samtycke från denne krävs ju.

En dödning kan endast ha positiva effekter sett i förhållande till öppningen för utländsk valuta. Genom dödningen kan en valutarisk försvinna. Däremot kan inte någon sådan uppstå. Vad gäller företagshypotek är deldödning av en inteckning möjlig på det sättet att inteckningen kan begränsas till att avse viss verksamhet, 4 kap. 18 § lagen om företagshypotek. Det är således närmast fråga om det som benämns relaxation inom fastighetsrätten. Liksom beträffande relaxation kan vi inte se några effekter för att utländsk inteckningsvaluta blir möjlig.

Förmånsrättskommittén föreslog att den nämnda typen av deldödning skall tas bort (SOU 1999:1). Det hänger samman med förslaget att det inte längre skall vara möjligt att bevilja företagsinteckning i endast viss egendom eller ett visst geografiskt område. Här kan endast konstateras att ändringen inte medför några komplikationer i förevarande sammanhang.

Vår bedömning är således att några ändringar inte bör göras av bestämmelserna om inteckningsåtgärderna utsträckning, relaxation, nedläggning och dödning.

Det finns stämpelskattemässiga fördelar med att döda och nyinteckna genom samtidig ansökan. Skatteplikt inträder då endast för belopp som överstiger beloppen på de dödade inteckningarna, 22 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Genom möjligheten att inteckna i utländsk valuta uppstår vissa stämpelskatterättsliga frågor. Dem tar vi upp i avsnitt 10.2.2.

7.2.2 Utbyte och sammanföring

Vi kan inte se att möjligheten att inteckna i utländsk valuta innebär några komplikationer vid utbyte eller sammanföring. Det gäller så länge utbytet innebär att de nya pantbrevens är i samma valuta som det ursprungliga respektive sammanföring sker av inteckningar i samma valuta. Dessa inteckningsåtgärder får då inte heller effekter för andra inteckningar i samma fastighet eller näringsverksamhet.

Sammanföring av inteckningar i skepp kan ske endast av inteckningar i samma myntslag, 3 kap. 29 § sjölagen. Vi anser att samma begränsning bör gälla för fastighets- och företagsinteckningar.

7.2.3 Konvertering

Utbyte leder dock tanken till frågan om utbytet skall kunna innebära att något pantbrev ställs ut i annan valuta. Detta leder i sin tur till en mer övergripande fråga om vad som kan kallas *konvertering* bör vara tillåten. Med konvertering avser vi att fastighetsägaren, med eller utan samband med andra teckningsåtgärder, skall kunna ansöka om att pantbrevets valuta skall ändras. I synnerhet mot bakgrund av teckningars självständiga roll i förhållande till fordringar tål det att diskuteras. Givetvis kan det vara så att när ett lån är slutbetalt det kan vara aktuellt att ta ett nytt lån i en ny valuta med den numera lediga teckningen som säkerhet. Därmed kan det framstå som mindre ändamålsenligt att behålla den ursprungliga teckningsvalutan. En annan tänkbar situation är att två teckningar, vilka är i olika valutor, är lediga. Är det då aktuellt att ta ett lån där båda teckningarna behövs som säkerhet skulle det kunna innebära en fördel om en möjlighet fanns att sammanföra dessa teckningar.

Det är en fördel om man inte i onödan komplicerar teckningssystemet. Nya teckningsåtgärder eller utbyggnad av befintliga åtgärder innebär att regelsystemet blir mer komplext. Den typ av regler vi nu diskuterar skulle inte heller *i sig* bli helt enkla att tillämpa. Bl.a. torde en nödvändig förutsättning för att tillåta valutaändringar vara att bakomvarande innehavare av pantbrev eller företagshypoteksbrev samtycker. En valutaändring skulle nämligen innebära att nya eller ändrade valutarisker uppstod för bakomvarande panthavare.

I enlighet med vad som sades i våra allmänna utgångspunkter, se avsnitt 4.3, är det viktigt att lösningar väljs som är anpassade efter den praktiska hanteringen. Som där utvecklades är framför allt sammanföring men även utbyte förhållandevis ovanligt, om man jämför med det totala antalet teckningsärenden. I praktiken är det också så att dödning med nyfastställelse ofta används för att uppnå de resultat man i dag kan uppnå med utbyte eller sammanföring. Enligt vår bedömning kommer dödning och nyfastställelse kunna användas på ett motsvarande sätt för att åstadkomma valutamässiga förändringar av teckningar. Det resonemanget bygger på att nyfastställelse i annan valuta inte ger negativa stämpelskatteeffekter. Så skall inte bli fallet, se avsnitt 10.2.2.

Man torde vidare ha anledning att räkna med att nya teckningsåtgärder för med sig kostnader. Lantmäteriverket har t.ex. gjort följande bedömning vad gäller införande av en ny teckningsåtgärd för konvertering av teckningsvalutan. Teckningsåtgärden måste hanteras inom ramen för inskrivningsmyndigheternas handläggningsstöd. Särskilda programmoduler måste utvecklas för inmatning av uppgifter och uppdatering av registret, för koppling till rutiner för framställning och

expediering av nya pantbrev samt för expeditionsavgifter. Dessa återfinns inom flera separata programdelar. Just konvertering skulle sannolikt ställa särskilda krav på utveckling av program för omräkning av valutor. En ny teckningsåtgärd måste vidare arbetas in i handböcker, utbildningmaterial, o.d. Slutligen för nya teckningsåtgärder med sig ökade löpande förvaltningskostnader.

Mot den här tecknade bakgrunden anser vi att övervägande skäl talar för att inte tillföra det befintliga regelsystemet fler bestämmelser om teckningsåtgärder. Enligt vår bedömning ger de befintliga reglerna en flexibilitet som är tillräcklig, särskilt om man jämför med de negativa effekter som ytterligare teckningsåtgärder skulle ge i form av komplexa och krångliga regler samt kostnader. Det bör också tilläggas att man på sjöfartsregistret inte har upplevt behov av regler om konvertering eller ytterligare bestämmelser om teckningsåtgärder av det skälet att teckning i utländsk valuta är möjlig.

8 Panträttsliga frågor

I detta kapitel överväger vi om den föreslagna möjligheten att inteckna i utländsk valuta bör medföra ändringar av de panträttsliga reglerna. Som en bakgrund ges en kortfattad orientering i de gällande panträttsliga reglerna.

8.1 Gällande rätt

8.1.1 Fast egendom

De panträttsliga reglerna för fast egendom finns i 6 kap. JB. Panträtt upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för fordringen, 6 kap. 2 § JB. Ett datapantbrev, se avsnitt 2.1.1, kan inte överlämnas i ordets traditionella mening. Det *anses* överlämnat när borgenären har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Redan när inteckningen tas ut eller senare kan ett outnyttjat intervall uppstå. Detta kan fastighetsägaren använda för en pantsättning till en ny borgenär, s.k. andrahandspantsättning. I detta läge kan panträtt inte upplåtas genom överlämnande av pantbrevet. I stället får underrättelse lämnas enligt lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Den ordningen tillämpas även för datapantbrev.

I 6 kap. JB finns vidare bestämmelser om panträttens innebörd. De innebär i korthet att den som har panträtt i en fastighet vid exekution (när en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel), med den företrädesrätt inteckningen ger, har rätt till betalning intill pantbrevets belopp. Därutöver finns en rätt till ett tillägg. Det kan högst uppgå till femton procent av inteckningsbeloppet jämte viss ränta.

När det gäller tillägg finns en särskild begränsningsregel i vilken föreskrivs s.k. blockbildning. Regeln avser det fallet att flera pantbrev har överlämnats till säkerhet för en fordran och inteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra. Inteckningarna skall då slås ihop. Tillägg skall alltså inte beräknas på den första inteckningen innan den andra inteckningen tas i anspråk vid fördelningen.

Särskilda bestämmelser finns om vissa möjligheter att göra godtrosvärv av panträtt m.m. i 6 kap. 7–8 §§ JB. Därefter följer bestämmel-

ser om gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar. Slutligen finns vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet, 6 kap. 12–17 §§ JB. De avser bl.a. vilken verkan en inteckning har efter en exekutiv försäljning. Huvudprincipen enligt JB är därvid att inteckningar som täcks av köpeskillingen har fortsatt giltighet medan de andra upphör att gälla. Det finns emellertid en möjlighet för kronofogdemyndigheten att på begäran av köparen förordna om fortsatt inteckningsansvar, 6 kap. 12 § JB och 12 kap. 56 § UB. I praktiken meddelas regelmässigt sådant förordnande, utom när gemensamma inteckningar finns.

8.1.2 Företagshypotek

Gällande rätt

Beträffande företagshypotek används inte panträttsterminologin. Man talar i stället om upplåtelse av företagshypotek. Likheterna i konstruktionen är dock slående. Företagshypotek upplåts genom överlämnande, i detta fall av företagshypoteksbrevet, 1 kap. 3 § lagen (1984:649) om företagshypotek. Upplåtelse av hypotek i andra hand sker på samma sätt som när det gäller fast egendom.

Motsvarigheter finns vidare till bestämmelserna om panträttens inbördes, tillägg och blockbildning. En skillnad är att företagshypotek – enligt motsvarigheten till 6 kap. 3 § JB – ger rätt till betalning inte bara när en myndighet fördelar medel vid exekution utan även vid konkurs och det är en annan än en myndighet som fördelar medel, 2 kap. 5 § lagen om företagshypotek (jfr dock om fastigheter NJA 1991 s. 383).

När det gäller företagsinteckningars verkan efter exekution kan nämnas att motsatt princip gäller jämfört med fastighetsinteckningar. Huvudprincipen är att inteckningen blir utan verkan i den utsträckning belopp har utfallit på företagshypoteksbrevets belopp.

Förmånsrättskommitténs förslag

Förmånsrättskommitténs förslag i Nya förmånsrättsregler (SOU 1999:1) innebär inga förändringar i fråga om hur upplåtelse i sig skall göras. Men förslaget innebär däremot en skillnad i fråga om *vad* som upplåts. Det som upplåts är en allmän förmånsrätt och inte som tidigare en hypoteksrätt.

Eftersom företagsinteckning enligt förslaget skall vara en allmän förmånsrätt förändras rätten till betalning. Allmän förmånsrätt gäller ju endast vid konkurs.

8.2 Överväganden

Vår bedömning: Någon ändring i bestämmelserna om panträtt behövs inte på grund av att inteckning skall kunna meddelas i utländsk valuta.

8.2.1 Upplåtelse av panträtt m.m.

I våra direktiv uppmärksammas särskilt frågan om inteckning i utländsk valuta kräver ändringar i de panträttsliga bestämmelserna. Vi får i uppdrag att analysera detta.

De nuvarande panträttsliga reglerna i JB och motsvarigheterna i lagen om företagshypotek innebär inget hinder mot att fordringen gäller i utländsk valuta. Sådana fordringar förekommer också redan i dag. Som angavs i avsnitt 4.1 är en metod för att minska valutarisken därvid att ta ut en inteckning på ett högre belopp än fordringen.

Våra överväganden i avsnitt 6.2.1 mynnade ut i att fastighetsägaren eller – när man talar om företagsinteckningar – näringsidkaren skall vara den som bestämmer valutan på inteckningen. Som där utvecklades bygger det svenska inteckningssystemet på att inteckningen är fristående från fordringen. Exempelvis behöver ingen fordran finnas för att fastighetsägaren skall ha rätt att ta ut en inteckning.

Införandet av en möjlighet att inteckna i utländsk valuta innebär därför enligt vår bedömning i panträttsligt hänseende strängt taget inget nytt. Att fordrings- och inteckningsvalutan stämmer överens är enligt gällande rätt möjligt så länge valutan är den svenska. Därutöver kan inträffa att valutorna inte stämmer överens på det sättet att inteckningen är i svenska kronor medan fordringen är i någon annan valuta. Möjligheten att inteckna i utländsk valuta innebär att man kan få en överensstämmelse mellan intecknings- och fordringsvalutan även när dessa är en annan än den svenska och en bristande överensstämmelse även när fordringen är i svenska kronor.

Vi kan därför inte se att något skäl finns att ändra reglerna om upplåtelse av förstahands- eller andrahandspanträtt för att inteckning i utländsk valuta blir möjlig. Fordringsbeloppets valuta spelar nämligen ingen roll. Och såvitt vi kan se gäller detta även när man ser till mer speciella förfaranden, t.ex. förtida pantförskrivning och sakrättsligt skydd genom denuntiation i förstahandsförfaranden (jfr t.ex. SOU 1998:80 s. 124 f.). Det sagda gäller på motsvarande sätt för företagsinteckningar.

Något särskilt bör dock sägas om *blockbildning* respektive *koppling*.

8.2.2 Särskilt om blockbildning

Blockbildning regleras, som tidigare nämdes, i 6 kap. 3 § andra stycket JB. Syftet med bestämmelserna kan sägas vara att förhindra manipulationer som påverkar ägarhypoteketets storlek eller läget för olika andrahandspanthavare (jfr prop. 1970:20 del A s. 399 f., 1971:179 s. 46 och 1983/84:128 s. 58). De är tillämpliga när flera pantbrev har överlämnats som pant för en fordran och de till pantbrevens hörande inteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra. Då skall pantbrevens belopp slås samman och tillägget beräknas på det sammanlagda beloppet.

Följande exempel visar blockbildningens funktion. En borgenär har som säkerhet för en fordran på 150 000 kr två pantbrev som gäller i företrädesordning omedelbart efter varandra. Varje pantbrev är på 100 000 kr. I exemplet kan antas att tillägget kan uppgå till 15 procent. Med blockbildningsregeln slås pantbrevens belopp samman. De räcker då för att täcka borgenärens fordran och fastighetsägaren får en utdelning på ett ägarhypotek om 50 000 kr ($100\,000 + 100\,000 - 150\,000$). Utan blockregeln skulle borgenären kunna bevaka sin fordran ur pantbrevens i tur och ordning. Tillägg skulle då utgå på det första pantbrevet med 15 000 kr. Återstående del av fordringen, dvs. 35 000 kr, skulle tas ur det andra pantbrevet. Ur detta skulle fastighetsägaren kunna tillgodöra sig ett ägarhypotek på 65 000 kr ($100\,000 - 35\,000$).

Motsvarande blockbildningsbestämmelser finns för företagshypotek, 2 kap. 5 § lagen om företagshypotek. Nämnas bör att sådana bestämmelser finns också för skeppshypotek, 3 kap. 4 § sjölagen. Reglerna i sjölagen torde inte utesluta att blocket består av två pantbrev i olika valutor. Det blir dock antagligen inte så vanligt eftersom borgenären då har fått nöja sig med åtminstone ett pantbrev eller företagshypoteksbrev i "fel" valuta.

Vi kan dock inte se att själva blockbildningen kompliceras av det faktum att två olika valutor förekommer, på annat sätt än att en omräkning får ske av den utländska valutan.

8.2.3 Särskilt om koppling

Koppling är ett inom i vart fall fastighetspanträtten någorlunda utbrett begrepp. Det aktualiseras när en borgenär som inte får pantbrev med bästa rätt vill förbättra sin säkerhet. Denne kan då vilja ta i anspråk eventuella ägarhypotek på framförvarande pantbrev. Det sker genom att fastighetsägaren gör en andrahandspantsättning av ett eller flera

framförvarande pantbrev. Koppling är alltså en särskild form av andrahandspantsättning.

Termen koppling förefaller inte direkt användas beträffande företagshypotek. Motsvarande form av upplåtelse av företagshypotek i andra hand är emellertid fullt möjlig. Detta är också uppmärksammat i litteraturen, bl.a. av det skälet att en borgenär genom koppling kan undvika att tryckas tillbaka efter en uppryckning på samma sätt som kunde ha skett om andrahandsupplåtelsen inte hade gjorts. (Se t.ex. Walin, Gösta, Om företagshypotek, 1995, s. 54 f. och 144.)

När man tillåter inteckning i utländsk valuta inträder den förändringen att den som önskar genomföra en koppling kan ställas inför att det bland framförvarande inteckningar finns en eller flera i utländsk valuta. Eftersom valutorna, enligt vårt förslag, inte är fixerade gentemot varandra när kopplingen görs uppstår en särskild valutarisk. Det är i och för sig så att bakomvarande borgenärer alltid löper en valutarisk när en framförvarande inteckning är i en annan valuta än den egna inteckningen. Valutaväxlingarna innebär att bakomvarande inteckningar ”åker hiss” upp eller ned när det gäller vid vilket belopp, sett i den egna valutan, som den egna inteckningen ger rätt till betalning. Men i det här fallet har valutaväxlingar också betydelse för hur stor den egna säkerheten är i förhållande till fordringen. Andrahandspantsättningen gäller ju i en inteckning i en annan valuta än – som det här är tänkt – den egna inteckningen och fordringen.

Som vi ser det är detta emellertid endast ett faktum som man kan konstatera. Det kan inte gärna komma ifråga att ändra valutan på den framförvarande inteckningen mot den aktuella förstahandspanthavarens vilja av hänsyn till den som vill genomföra en koppling. Däremot kan det ju i praktiken bli så att den framförvarande inteckningens valuta får en betydelse för i vilka valutor förmånliga lån kan fås osv.

I övrigt kan vi inte se några effekter av inteckning i utländsk valuta vilka bör särskilt uppmärksammas.

9 Det exekutiva förfarandet

I förevarande avsnitt överväger vi vilka ändringar som möjligheten att inteckna i utländsk valuta bör medföra i de exekutionsrättsliga reglerna.

9.1 Bakgrund

9.1.1 Fast egendom

När kan exekutiv försäljning ske?

Exekutiv försäljning av fast egendom kan komma till stånd efter utmätning. Men sådan försäljning kan också komma till stånd vid konkurs. Konkursförvaltaren har nämligen möjlighet att begära att kronofogdemyndigheten säljer fastigheten, 8 kap. 6 § konkurslagen (1987:672). Samma regler gäller därvid i tillämpliga delar som vid försäljning av utmätt egendom, 8 kap. 1 § UB.

I sammanhanget bör nämnas att utmätning kan begäras inte bara av fastigheten. Utmätning av ett helt eller delvis obelånat pantbrev, s.k. pantbrevsutmätning, kan också ske. Det hänger samman med förekomsten av ägarhypotek.

Offentlig auktion

Huvudregeln för utmätt fast egendom är att den skall säljas på offentlig auktion, 12 kap. 1 § UB. Inför försäljningen skall fastigheten beskrivas och värderas.

Inför en exekutiv auktion skall tid och plats för auktionen bestämmas. Auktionen skall kungöras i god tid. Kända sakägare skall underättas. Fastigheten skall visas. Auktionen skall föregås av ett *bevakningssammanträde*. Detta syftar till att fastställa vilka fordringar och övriga anspråk som skall beaktas och vilka villkor som i övrigt skall gälla för auktionen.

Bevakningssammanträdet avslutas med att en *sakägarförteckning* upprättas. I sakägarförteckningen skall tas upp fordringar och rättigheter i enlighet med närmare bestämmelser i 12 kap. 25–30 §§ UB.

I sakägarförteckningen skall anges *skyddsbeloppet*, 12 kap. 29 § första stycket 1 UB. Detta belopp bestämmer i sin tur lägsta budet. Om inte de inblandade medger annat, är en förutsättning för försäljningen att köpeskillning och andra inbetalda medel täcker de fordringar som har bättre rätt än sökandens fordran och förrättningskostnaderna. Detta krav kallas *täckningsprincipen*. Lägsta budet överensstämmer med skyddsbeloppet, om det endast är köpeskillningen som skall fördelas. Men ibland finns även andra medel att tillgå, t.ex. avkastning. Då avviker lägsta budet från skyddsbeloppet, jfr 12 kap. 29 § första stycket 1 och 3 samt 32 § UB.

Om ett bud godtas, är köparen skyldig att betala handpenning. Resterande del av köpeskillningen skall betalas senast vid *fördelningssammanträdet*. Detta tillfälle betraktas som tillträdesdag. Som framgår av namnet innebär fördelningssammanträde att köpeskillningen fördelas enligt sakägarförteckningen.

Man inväntar sedan att auktionen skall vinna laga kraft. När auktionen har gjort det, utfärdar kronofogdemyndigheten köpebrev.

Försäljning under hand

Kronofogdemyndigheten har ett alternativ till försäljning på auktion. Den fasta egendomen kan säljas *under hand*, om det är mer ändamålsenligt. I praktiken sker 10–15 procent av de exekutiva försäljningarna på detta sätt.

Även vid sådan försäljning skall en sakägarförteckning upprättas, 12 kap. 58 § UB. Skyddsbelopp och lägsta bud skall fastställas.

Betalningen kan delas upp i en handpenning och en slutbetalning. I så fall skall slutbetalning göras senast tio veckor efter det att köpehandling har upprättats, 12 kap. 58 § fjärde stycket UB. Fördelningssammanträde kan hållas men är inte obligatoriskt, 13 kap. 3 § UB.

Exekutiv försäljning vid konkurs

Som tidigare nämnts kan fast egendom säljas exekutivt enligt UB:s regler även i samband med konkurs. Konkursförvaltaren kan begära detta. Dessutom kan egendomen komma att säljas exekutivt under konkurs i anledning av utmätning, se 3 kap. 7 § konkurslagen.

Tidigare har också nämnts att vid exekutiv försäljning under konkurs gäller i huvudsak samma regler som vid exekutiv försäljning efter utmätning. Exempelvis skall sakägarförteckning upprättas och ett skyddsbelopp räknas fram. De skillnader som finns, t.ex. vissa avvikel-

ser vid beräkning av skyddsbeloppet, har ingen betydelse i förevarande sammanhang.

Annan försäljning vid konkurs

Men fast egendom får alltså vid konkurs säljas även på annat sätt än exekutivt. Detta kan ske om förvaltaren anser en sådan försäljning fördelaktigare än exekutiv försäljning, 8 kap. 6 § första stycket UB. Försäljningen kan då ske som underhandsförsäljning eller på ordinär auktion i förvaltarens regi (Welamson, Lars, Konkurs, 9 uppl., 1997, s. 127).

Har en fordran i konkurs särskild förmånsrätt i viss egendom men förslår egendomen inte till att infria fordringen, behandlas återstoden av denna som en fordran utan förmånsrätt, 18 § andra stycket förmånsrättslagen.

9.1.2 Företagshypotek

Exekutiv försäljning

Beroende på hur stor en fordran är, har kronofogdemyndigheten två möjligheter när det förekommer företagshypotek. Om t.ex. fordran är förhållandevis obetydlig i förhållande till rörelseegendomens värde, kan en begränsad utmätning göras. Alternativet är total utmätning.

För försäljningen gäller reglerna om exekutiv försäljning av lös egendom. Det innebär vissa skillnader jämfört med försäljning av fast egendom. Även här gäller dock huvudregeln att försäljningen skall ske på offentlig auktion.

En borgenär vars fordran är förenad med företagshypotek har, normalt, rätt till betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran inom viss tid, 8 kap. 13 § UB. Sakägarförteckning skall inte upprättas. Motvarigheter till skyddsbelopp och täckningsprincipen finns inte heller. I stället gäller att inrop inte får godtas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås, 9 kap. 4 § UB. Dessutom är ett villkor för försäljning att panthavare som har bättre rätt eller lika rätt som sökanden får full betalning för sin fordran eller att dessa medger att försäljning ändå sker. Sökanden har alltså ingen vetorätt. Men denne kan i och för sig återkalla sin ansökan. I sammanhanget bör nämnas att en företagsinteckning och det därtill kopplade företagshypoteksbrevet har kvar sin verkan, i de fall de inte täcks av köpeskillningen, 3 kap. 5 och 6 §§ lagen om företagshypotek.

Fördelningssammanträde behöver bara hållas när det är oklart hur influtna medel skall fördelas, 13 kap. 4 § första stycket UB. I andra fall görs en fördelning om flera borgenärer finns. Om endast en borgenär finns, kan beslut om utbetalning fattas utan fördelning. Efter fördelning sker utbetalning. I vissa fall, när fördelningen är osäker o.d., kan säkerhet behövas ställas.

Liksom beträffande fast egendom är underhandsförsäljning ett alternativ. Därvid bör sökanden, gäldenären och andra kända sakägare ges tillfälle att yttra sig över försäljningssättet, om det finns anledning till detta och då även över villkoren, bl.a. den lägsta köpeskillingen, 9 kap. 8 § UB och 9 kap. 13 § UF.

Annan försäljning vid konkurs

Vid konkurs är huvudregeln att lös egendom skall säljas på auktion, 8 kap. 7 § första stycket konkurslagen. Det är möjligt att sälja egendomen på annat sätt. Vissa begränsningar finns dock när det förekommer någon borgenär som har särskild förmånsrätt – t.ex. företagshypotek – i egendomen, 8 kap. 7 § andra stycket konkurslagen. Konkursförvaltaren kan inte, som beträffande fast egendom, begära exekutiv försäljning.

Förmånsrättskommitténs förslag

Förmånsrättskommittén föreslog, som nämnts i flera tidigare sammanhang, att företagsinteckning skall utgöra en allmän förmånsrätt (SOU 1999:1). Därmed blir reglerna i UB över huvud taget inte aktuella.

9.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Vid exekutiv försäljning av fast egendom skall kronofogdemyndigheten, vid upprättande av sakägarförteckning, räkna om pantbrev i utländsk valuta till svenska kronor. Ett påslag skall dessutom 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.

Företagshypoteksbrev i utländsk valuta skall först vid fördelningen omräknas till svenska kronor.

Samma principer för fastställande av kursen skall tillämpas som vid omräkning av fordringar i utländsk valuta.

9.2.1 Inledande synpunkter

Det kan konstateras att några särskilda exekutionsrättsliga bestämmelser som tar sikte på just möjligheten att in-teckna skepp i utländsk valuta inte finns. Vi har i och för sig inte några uppgifter om att detta ger några problem i praktiken. Men såvitt vi vet är antalet exekutiva försäljningar i landet med in-teckningar i utländsk valuta i storleksordningen en vart tionde år. Därför saknas praktiska erfarenheter i stort sett helt. Redan på detta skede kan också konstateras att utländsk rätt inte ger någon ledning i den här aktuella frågan, jfr *bilaga 2*.

Här diskuteras först vid vilken närmare tidpunkt omräkningen till svenska kronor bör göras beträffande fastighetspantbrev. Härefter behandlar vi samma fråga för företagshypoteks-brev. Slutligen överväger vi efter vilka principer omräkningen bör göras, dvs. vilken kurs kronofogdemyndigheten bör använda.

9.2.2 Tidpunkten för omräkning av pantbrev

Den nuvarande regleringen

För en *fordran* i utländsk valuta gäller att den skall tas upp med det belopp som den beräknas uppgå till på fördelningsdagen. En borgenär som har en fordran i utländskt mynt har rätt att reservationsvis bevaka ett högre belopp än som följer av kursen vid bevakningstillfället. Detta får göras som ett skydd mot kursfluktuationer. Beloppet får i så fall sedan fixeras på fördelningsdagen. (Se Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., 1999, s. 558 och Riksskatteverket, Utsökning & Indrivning, 1996, s. 345.)

Det finns inga uttryckliga bestämmelser om hur fixeringen av valutorna skall göras när en *in-teckning* i skepp gäller i utländsk valuta. Som nämndes i avsnitt 5.1.1 anges i kommentaren till UB att det krävs omräkning till svenskt mynt när pantbrevets belopp är bestämt i utländsk valuta. Walin tillägger att, för att skyddsbelopp skall kunna fastställas, omräkningen måste ske efter den kurs som beräknas gälla på fördelningsdagen.

Förutsättningarna vid försäljning av fastighet efter utmätning

Förfarandet vid försäljning på *offentlig auktion* innebär i korthet att ett bevakningssammanträde skall hållas. Sakägarförteckning upprättas. Skyddsbelopp och lägsta budet fastställs. Fastigheten säljs. Efter en tid,

i regel inom fyra veckor, hålls fördelningssammanträde och medlen fördelas.

Som nämndes i avsnitt 9.1.1 sker 10–15 procent av försäljningarna *under hand*. Då krävs inte ett formligt bevakningssammanträde, 12 kap. 57 § UB. Men det skall vara tillförlitligt utrett bl.a. vilka fordringar som belastar fastigheten. Sakägarförteckning skall upprättas, 12 kap. 58 § UB. Därmed finns även här ett behov av att räkna om en inteckning i utländsk valuta inför försäljningen.

Men tidpunkterna avviker. En underhandsförsäljning inleds i regel med att ett försäljningsuppdrag lämnas till en mäklare. Uppdragstiden är i allmänhet tre månader (Riksskatteverket, Utsökning & Indrivning, 1996, s. 337). Inför detta upprättas ingen formlig sakägarförteckning. Den upprättas i stället i anslutning till att själva försäljningen skall ske. Det gäller även om kronofogdemyndigheten själv ombesörjer underhandsförsäljningen.

Efter försäljningen skall influtna medel fördelas. Fördelningssammanträde kan hållas men är inte obligatoriskt, 13 kap. 4 § UB. Köparen har högst tio veckor på sig att betala köpeskillingen, 12 kap. 58 § fjärde stycket UB. Betalningen är en förutsättning för fördelning. Med andra ord får man räkna med att det kan ta drygt tio veckor mellan upprättandet av sakägarförteckningen och fördelningen. RSV:s erfarenheter är också att tiden mellan försäljning och fördelning här ofta är längre än vid försäljning på offentlig auktion.

Sammanfattningsvis innebär det sagda att man i de fortsatta resonemangen kan utgå ifrån att tiden mellan upprättande av sakägarförteckning och fördelning vid offentlig auktion uppgår till runt 4 veckor och vid underhandsförsäljning uppgår till runt 10 veckor.

Problematiken vid exekutiv försäljning

Den problematik vi har för avsikt att här diskutera kan illustreras med ett exempel. Vi tänker oss att fordran uppgår till 100 000 US-dollar och att en inteckning finns på motsvarande belopp. Vid bevakningen är kursen sådan att 100 000 US-dollar motsvarar 1 000 000 kr. Borgenären kan då bevaka sin fordran med t.ex. 1 100 000 kr för att gardera sig mot kursförändringar.

Om inteckningen också är på 100 000 US-dollar, vad skall man då göra med den?

Vi anser att det inte är lämpligt att ha en ordning där någon omräkning inför försäljningen inte görs. En sådan ordning skulle innebära att det lägsta budet sattes som summorna av de olika valutorna. Exempel-

vis skulle det lägsta budet kunna vara 100 000 US-dollar plus 200 000 kronor.

Själva auktionsförrättningen skulle försvåras med en sådan ordning. Större krav skulle vidare ställas på köparen när det gäller att göra en bedömning av vad han är beredd eller har råd att betala. Konsekvensen skulle också bli att valutarisken flyttades över på köparen. Slutligen skulle det vara nödvändigt att ändra de nuvarande principerna för utländska fordringar så att dessa inte heller räknades om inför försäljningen.

Vi anser alltså att en omräkning bör göras inför försäljningen.

Ser man till den gällande ordningen för in-teckning i utländsk valuta i skepp finns endast ett litteraturuttalande. Och det är inte särskilt preciserat. Många frågor lämnas öppna, t.ex. vem som skall göra bedömningen och till hur stort belopp in-teckningen kan tas upp.

Frågan är emellertid betydelsefull. I fall då fordran är lika stor eller större än in-teckningsbeloppet innebär ju – här bortses från tilläggen – det omräknade kapitalbeloppet ett tak för vad panthavaren *med för-månsrätt* kan få ut. Det är i sin tur avgörande för skyddsbeloppet och lägsta budet, 12 kap. 27 § UB.

Vi anser därför att man närmare bör slå fast vad som skall gälla. Därvid är det inte givet att man skall följa samma princip som gäller för fordringar. Att borgenären skall bevaka sin egen fordran är en sak. In-teckningen kan inte sägas ha samma koppling till borgenären som fordran.

En utgångspunkt för en sådan reglering bör, enligt vår mening, vara att det fastställda beloppet måste utgöra ett maximibelopp vid fördelningen. Annars rubbas grundtanken med skyddsbelopp och täckningsprincipen. Tanken är ju att medel skall finnas till de skyddade fordringarna.

Grundproblemet är att man här kan skönja två intressen som står mot varandra. Å ena sidan är det principerna enligt EG-domstolens dom som innebär att det skall vara lika attraktivt och inte dyrare att in-teckna i utländsk valuta jämfört med in-teckning i svensk valuta. Ju längre tidsrymd som förflyter mellan de två omräkningarna, desto större är risken för kursförändringar som kan vara till nackdel för den som har ett pantbrev i utländsk valuta. Å andra sidan är det till nackdel för alla inblandade om lägsta budet måste sättas för högt. Risken ökar då att fastigheten inte blir såld.

Man bör också beakta risken att långivare vid lånetillfället kräver en in-teckning på ett högre belopp än fordran, om man anser att omräkningsreglerna är för oförmånliga. Det ger i så fall fastighetsägaren en viss kostnad i form av högre stämpelskatt, vilket också strider mot tan-

ken i EG-domstolens dom att kostnaden inte skall vara högre för in-teckningar i utländsk valuta än för in-teckningar i inhemsk valuta.

Tre huvudalternativ vid exekutiv försäljning

Mot bakgrund av det sagda anser vi att man kan diskutera utifrån tre huvudalternativ. I exemplen bortses från tilläggen. De har ingen betydelse för resonemangen. De tre huvudalternativen är följande.

1. In-teckningen räknas om när sakägarför-teckning upprättas och låses slutligt då (det innebär alltså att man går ifrån principen att den slutliga omräkningen skall göras vid fördelningen).
2. In-teckningen räknas om vid upprättandet av sakägarför-teckning enligt den kurs som gäller vid denna tidpunkt. I exemplet innebär det 1 000 000 kr. Vid fördelningen görs den slutliga fastställelsen. Den kan inte resultera i att ett högre belopp än 1 000 000 kr fastställs. Däremot kan ett lägre värde fastställas, om kronan har ökat i värde gentemot den utländska valutan.
3. In-teckningen räknas om när sakägarför-teckning upprättas. Därvid skall kronofogdemyndigheten regelmässigt göra ett påslag om t.ex. 5 eller 10 procent som en gardering mot kursförändringar. I exemplet skulle således omräkningen vid upprättande av sakägarför-teckning resultera i 1 100 000 kr, om man gör ett påslag med 10 procent. Vid fördelningen görs den slutliga fastställelsen. In-teckningen kan därvid tas upp högst till det belopp som angetts i sakägarför-teckningen, i detta fall 1 100 000 kr.

Vårt förslag vid exekutiv försäljning

Alternativ 1 innebär att fordran och in-teckning inte låses vid samma tidpunkt. In-teckningen låses när sakägarför-teckningen upprättas medan fordringen låses först vid fördelningen. Borgenären kan, när fordringen är i utländsk valuta, som tidigare nämnts bevaka ett högre belopp för att skydda sig mot kursförändringar. Någon gräns för vilket belopp han kan bevaka finns inte. Låser man då in-teckningen redan vid upprättandet av sakägarför-teckning kan den borgenär som är panthavare få en fördel, om den svenska kronan stärks under tiden fram till fördelningen. Om vi i exemplet tänker att kronan har stärkts med 10 procent mot dollarn innebär en omräkning på fördelningsdagen att in-teckningen egentligen inte skulle tagits upp med mer än 900 000 kr. Men alternativ 1 innebär att det redan är bestämt att den skall tas upp med 1 000 000

kr. Har borgenären en fordran som överstiger inteckningsbeloppet har han med andra ord möjlighet att få ut 100 000 kr "extra". Å andra sidan finns en risk för honom att göra "förluster", nämligen om kronan försvagas under tiden mellan den första omräkningen och fördelningen.

Alternativ 2 innebär att borgenären inte kan göra den "kursvinst" som han enligt alternativ 1 kan göra, om kronan stärks under mellantiden. Har kronan stärkts med 10 procent skall inteckningen sättas till 900 000 kr vid fördelningen. Jämfört med läget vid försäljningen får man alltså ett "överskott" på 100 000 kr som får fördelas till sämre prioriterade borgenärer eller ges ut till fastighetsägaren. På samma sätt som enligt alternativ 1 kan borgenären göra en "förlust", om kronan försvagas under tiden mellan den första omräkningen och fördelningen. En försvagning med t.ex. 10 procent innebär ju att en omräkning ger 1 100 000 kr. Men i det läget gäller att inteckningen inte kan tas upp till mer än 1 000 000 kr.

Alternativ 3 innebär att man vid fördelningen i viss mån kan ta hänsyn även till försvagningar av kronan. I exemplet kan man alltså vid fördelningen ta upp inteckningen till maximalt 1 100 000 kr. Och på samma sätt som enligt alternativ 2 kan man ta hänsyn till förstärkningar av kronan.

Man får – i synnerhet vid underhandsförsäljning – räkna med att rätt lång tid kan förflyta mellan upprättandet av sakägarförteckningen och fördelningen. Enligt vår uppfattning är det då inte rimligt att som i alternativ 1 och 2 ge den som innehar ett pantbrev i utländsk valuta hela risken för försvagningar av kronan under mellantiden. De alternativen innebär också en klar risk för att långgivare kompenserar sig genom att begära pantbrev på högre belopp än fordringen.

Vi anser därför att man enligt det tredje alternativet regelmässigt bör reservera ett något högre belopp än pantbrevsbeloppet vid upprättandet av sakägarförteckningen och göra en slutlig omräkning vid fördelningen. Därmed undviker man också att någon panthavare gör en sådan kursvinst som är möjlig enligt alternativ 1. Det tredje alternativet är också mest förenligt med tankarna bakom EG-domstolens dom.

Vid valet av procentsats för påslaget får man göra en avvägning av de tidigare nämnda motstående intressena. Valutarisken skall inte vara för stor samtidigt som lägsta budet inte skall bli onödigt högt. Vidare gäller det att undvika att kreditgivare regelmässigt begär pantbrev på högre belopp än fordringsbeloppet. Vi har stannat för ett påslag om *fem procent*.

Vi föreslår således att kronofogdemyndigheten när ett pantbrev vid upprättande av sakägarförteckning räknas om från utländsk valuta till svenska kronor skall göra ett påslag med fem procent på pantbrevsbeloppet jämte – när sådant är aktuellt – tillägg. Vid den slutliga fördel-

ningen skall pantbrevet inte kunna tas upp till ett högre belopp än det som angetts i sakägarförteckningen.

Exekutiv försäljning av fastighet under konkurs

En fastighet kan även under konkurs säljas exekutivt, dvs. enligt UB:s regler. Sådan försäljning kan vara aktuell på grund av utmätning, 3 kap. 7 och 8 §§ konkurslagen. Den kan också bero på att konkursförvaltaren har begärt sådan försäljning, 8 kap. 6 § första stycket konkurslagen. UB:s bestämmelser om exekutiv försäljning gäller därvid i ”tillämpliga delar”, 8 kap. 1 § UB.

Principen enligt UB är, som framgått av det tidigare, att en fördelning skall göras. Konkurslagen bygger i stället på huvudtanken att en utdelning sker vid ett tillfälle. Man kan då – med hänsyn till lokutionen ”i tillämpliga delar” – fråga sig om fördelning skall göras enligt UB eller om medlen skall gå till förvaltaren för senare utdelning. Kronofogdemyndigheterna har, enligt Riksskatteverket, gjort bedömningen att fördelning skall ske. Med andra ord fördelar kronofogdemyndigheten medlen efter en exekutiv försäljning under konkurs.

Dessa försäljningssituationer avviker därmed inte från andra exekutiva försäljningar. Med andra ord blir de tidigare föreslagna bestämmelserna tillämpliga även i denna situation.

Försäljning av konkursförvaltare

Som nämndes i bakgrundsavsnittet kan en fastighet vid konkurs också säljas av konkursförvaltaren. Den kan då säljas under hand eller på frivillig auktion.

En sådan underhandsförsäljning påverkar inte pantbrevshavarnas rätt enligt meddelade inteckningar. Enkelt uttryckt innebär detta att panthavare måste behandlas på samma sätt som vid vilken vanlig försäljning som helst (se t.ex. NJA 1991 s. 383 och Welamson, Lars, Konkursrätt, 1961, s. 382 ff.). Konkursförvaltaren måste således inför försäljningen och under denna göra samma överväganden som en fastighetsägare vid en vanlig försäljning.

Att det förhåller sig så framgår av bestämmelserna om panträttens innebörd i 6 kap. 3 § JB. De gäller, som Högsta domstolen formulerade det i NJA 1991 s. 383, när fastigheten har sålts exekutivt (och inte när konkursförvaltaren säljer även om Högsta domstolen sedan medger en analog tillämpning i det senare fallet). I de här aktuella fallen rör det sig inte om exekutiv försäljning.

Vår slutsats är mot bakgrund av det sagda att man inte bör införa några särskilda regler för omräkning vid försäljning i konkursförvaltarens regi.

9.2.3 Tidpunkten för omräkning av företagshypoteksbrev

Omräkningen bör göras först vid fördelningen

Som nämndes i bakgrundsavsnittet saknas – enligt gällande rätt – vid exekutiv försäljning motsvarigheter till skyddsbelopp och täckningsprincipen. Därmed saknas skäl att ge företagshypoteksbrevet ett mer bestämt värde inför försäljningen. I och för sig måste en bedömning göras inför utmätningen och inför försäljning, i fall då det finns hypotekshavare med bättre rätt än sökanden. Men den bedömningen är inte så exakt att några närmare regler för omräkningen behövs.

En mer formaliserad omräkning behöver därför inte göras förrän vid fördelningen. Därmed behövs ingen motsvarighet till regeln för fastighetsinteckningar att inteckningen skall omräknas med ett påslag om fem procent inför försäljningen. Vi föreslår i stället att kronofogdemyndigheten skall göra endast en slutlig fastställelse vid fördelningen. Detta bör anges i 13 kap. 6 § UB. Alternativet att konkursförvaltaren begär exekutiv försäljning på sätt som beträffande fast egendom finns inte.

Vid försäljning av konkursförvaltaren själv är läget detsamma som vid sådan försäljning av fast egendom, se avsnitt 9.2.2. Några särskilda författningsbestämmelser behövs således inte för de fallen.

Konsekvenserna av att Förmånsrättskommitténs förslag genomförs

Den nyss förordade lösningen utgår från den nuvarande regleringen av företagshypotek. Läget blir ett annat om Förmånsrättskommitténs förslag genomförs.

Förslaget innebär att företagsinteckning skall utgöra en allmän förmånsrätt. Allmän förmånsrätt gäller endast vid konkurs, 2 § första stycket förmånsrättslagen. Med andra ord skall förmånsrätt enligt förslaget inte gälla vid utmätning.

När det gäller exekutiv försäljning anges bl.a. i 8 kap. 1 § UB att *utmätt egendom* säljs genom kronofogdemyndighetens försorg. Sedan sägs i och för sig i tredje stycket att försäljningsbestämmelserna gäller i tillämpliga delar även när egendom skall säljas exekutivt under kon-

kurs. Men exekutiv försäljning kan aldrig bli aktuell, om företagsinteckning görs till en icke utmätningsbar allmän förmånsrätt, jfr 3 kap. 8 § samt 8 kap. 7,8 och 10 §§ konkurslagen. Följaktligen blir den i det föregående föreslagna bestämmelsen i 13 kap. 6 § UB inte aktuell, om kommitténs förslag genomförs.

Vid konkursförvaltarens egen försäljning är läget jämfört med gällande rätt oförändrat i nu aktuellt hänseende.

9.2.4 Vilken kurs skall kronofogdemyndigheten använda?

Principerna beträffande fordringar i utländsk valuta

Både UB och konkurslagen (1987:672) saknar regler om efter vilken kurs *fordran* i utländsk mynt skall beräknas. I litteraturen har man tagit utgångspunkt i 7 § lagen (1936:81) om skuldebrev (se t.ex. Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., 1999, s. 377 f.)

Enligt denna paragrafs första stycke kan gäldenären betala ett skuldebrev i utländsk valuta i antingen den valutans eller i ”ortens mynt efter värdet å betalningsdagen”, enkelt uttryckt den inhemska valutans. Detta gäller om inte annat har avtalats. Andra stycket innehåller sedan regler för det fallet att betalning erläggs för sent och den utländska valutans har fallit i värde efter det att betalning skulle ha erlagts. Dessa bestämmelser har i olika sammanhang angetts vara åtminstone i viss utsträckning analogt tillämpliga även utanför skuldebrevslagens tillämpningsområde (se t.ex. *ibid*, Rodhe, *Obligationsrätt*, 1956, s. 490 och NJA 1967 s. 195).

Den förhärskande meningen förefaller vidare vara att utgångspunkten – att gäldenären kan välja valuta – gäller även vid exekution. Där emot har det sagts att en borgenärs förbehåll om betalning i utländsk valuta inte är bindande för den exekutiva myndigheten. Denna skulle således alltid kunna omräkna till svenskt mynt och göra utbetalningen i den valutans. (Se Walin, a.a., s. 378, Rodhe, a.a., s. 35, SOU 1935:14 s. 61, NJA II 1936 s. 44 och NJA 1952 s. 41[till vilket Walin hänvisar]).

Några närmare bestämmelser om hur omräkningen enligt 7 § skuldebrevslagen skall ske finns inte. I förarbetena angavs följande (NJA II 1936 s. 61 f.).

Grundtanken måste, även utan uttrycklig föreskrift, vara den, att borgenären skall erhålla så stort belopp i detta mynt som sätter honom i stånd att, därest han så önskar, omedelbart förskaffa sig det förskrivna beloppet i skuldebrevets myntslag. Att binda omräk-

ningsförfarandet vid någon viss noterad eller eljest offentligen tillkännagiven kurs har icke ansetts riktigt, enär sådan kurs ofta saknas och, där den finnes, mången gång är allenast nominell, i vilket fall den icke erbjuder säkerhet för att valuta skall kunna anskaffas till pris, som överensstämmer med kursen. Det har ej heller ansetts lämpligt att, såsom skett i växel- och checklagarna, föreskriva iakttagande av de å betalningsorten gällande handelsbruk; ty några med tillräcklig fasthet utbildade handelsbruk låta sig för närvarande ofta icke påvisa. Såsom legal regel har ansetts allenast bör angivas, att omräkningen skall ske efter värdet å betalningsdagen. Det närmare fastställandet därav lär vid betalnings uttagande i exekutiv väg ankomma på exekutionsmyndigheten, och något uttalande därom från domstolens sida torde alltså icke böra ifrågakomma.

I praktiken går det till så att Riksskatteverket köper daglig valutannotering från Postgirot. Kurserna läggs sedan in i Riksskatteverkets data-system.

Samma principer bör gälla för in-teckningar i utländsk valuta

Principerna för hur fordringar i utländsk valuta skall omräknas bygger alltså på reglerna för skuldebrev. Och dessa regler torde dessutom vara analogt tillämpliga även i flera andra sammanhang. Man kan således tala om generella principer för fordringsförhållanden. Detta talar för att man inte, med anledning av att in-teckning i utländsk valuta blir möjlig, bör ändra de sedan länge gällande principerna för hur man vid exekution skall behandla fordringar i utländsk valuta. De nuvarande principerna innebär att samma principer gäller för fordringsförhållanden oavsett om betalningen sker frivilligt eller genom exekution. Rent allmänt sett framstår den principen som följdriktig och rimlig.

Andra regler gäller – enligt gällande rätt – vid fastställande av stämpelskatt för in-teckningar i utländsk valuta, se avsnitt 10.1. Oavsett vad som i framtiden skall gälla i denna fråga anser vi emellertid att övervägande skäl talar för att man, vid omräkning av in-teckningar i samband med exekution, ansluter till de principer som gäller för omräkning av fordringar i utländsk valuta. Det är kronofogdemyndigheten som skall göra omräkningen i de båda sistnämnda fallen. Att ha olika principer beroende på om omräkningen gäller fordringen eller in-teckningen framstår som både opraktiskt och olämpligt. Det är viktigare att de bestämmelserna stämmer överens än att man får en likhet med reglerna för fastställande av stämpelskatt.

10 Stämpelskatt

10.1 Bakgrund

Särskilda bestämmelser om beräkning av värdet av utländskt myntslag för fastställande av stämpelskatt finns i 3 § förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Värdet skall beräknas efter den köpkurs på checkar, utställda i samma myntslag, som gäller vid tidpunkten för skattskyldighetens inträde.

Ett undantag från detta finns för det fall dödning och nyinteckning sker på grund av en samtidig ansökan. Värdet av de tidigare inteckningarna skall då beräknas efter den kurs som gäller vid tidpunkten för skattskyldighetens inträde för de nya inteckningarna.

Slutligen anges att Riksbanken beslutar hur beräkningen skall ske, om värdet av utländskt myntslag inte kan beräknas enligt de tidigare angivna grunderna.

10.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelserna i 3 § förordningen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter skall gälla även vid fastställande av stämpelskatt avseende fastighets- eller företagsinteckningar i utländsk valuta.

10.2.1 Omräkning för skattebeläggning

Stämpelskatt skall erläggas vid förvärv av fast egendom och tomträtter enligt lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Vidare skall stämpelskatt tas ut vid beviljande av inteckningar. Det gäller för alla typer av inteckningar, alltså inte endast inteckningar i fast egendom eller tomträtt. Det sagda innebär i sin tur att bestämmelserna i 3 § förordningen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, vid beräkning av värdet av utländsk valuta, gäller för alla dessa ärenden. Redan i dag

gäller alltså bestämmelserna bl.a. vid försäljningar av fast egendom där köpeskillingen är i utländsk valuta och för in-teckningar i skepp i utländsk valuta.

Vi tog i avsnitt 9.2.4 ställning för att man vid omräkningen av in-teckningar i utländsk valuta i samband med exekution bör ansluta till vad som gäller för fordringar i utländsk valuta. Man skulle därför kunna tänka sig att ansluta till det regelverket. Men då skulle med andra ord bestämmelserna om fastställande av stämpelskatt för just fastighets- och företagsin-teckningar avvika från vad som annars gäller.

En annan möjlighet är att ändra de motsvarande stämpelskattebestämmelserna, alltså för alla typer av ärenden. Ett minimikrav för en sådan ändring anser vi är att man kan påvisa praktiska nackdelar eller andra brister med de nuvarande reglerna.

En särskild fråga i det sammanhanget är vad som närmare avses med lokutionen i 3 § förordningen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter ”den köpkurs på checkar, utställda i samma myntslag, som gäller vid tidpunkten för skattskyldighetens inträde”. Inom ramen för utredningen har frågan ställts om bestämmelsen kan anses obsolet efter avregleringen av kreditmarknaden.

I 16 § förordningen den 19 november 1914 (nr 383) angående stämpelavgiften angavs att man skulle använda ”den vid tiden för stämpelbeläggningen gällande växelkurs, vartill på den ort, där stämpelbeläggningen sker, eller på närmaste inländska växelplats växlar utställda i det främmande myntslaget och lydande på betalning vid uppvisandet, köpas”.

Av den författningstexten framgick alltså att det var efter växelkursen på orten som omräkningen skulle göras. Med andra ord behövde kursen inte vara enhetlig i hela riket. Bestämmelsen fick en ny lydelse vid införandet av stämpelskatteförordningen (1964:308) och flyttades till 31 §. Då övergick man till kursen för checkar och lokutionen om beräkningen fick den lydelse som den fortfarande har. Samma bestämmelse infördes i den dåvarande arvs- och gåvoskattelagen. I förarbetena till bestämmelserna i den sistnämnda lagen angavs (prop. 1964:75 s. 328):

Bestämmelsen rörande värdet av utländskt myntslag överensstämmer med vad som föreslagits i 31 § av den nya stämpelskatteförordningen. Den innebär att de föreskrifter i 16 § SF, till vilka paragrafen nu hänvisar, moderniserats och därvid knutits till kursen på checkar i stället för på växlar. Någon saklig ändring sker ej härigenom. Den föreslagna bestämmelsen innebär liksom den nu gällande, att omräkningskursen blir den av bankerna tillkännagivna och eljest tillämpade avista köpkursen för den ifrågavarande utländska valu-

tan. I de fall, då för en utländsk valuta gäller olika avista köpkurser – beroende på om inköpt valuta av den köpande banken kan disponeras omedelbart eller först sedan ett fordringsbevis översänts och föranlett kreditering på bankens ifrågakommande utländska konto – medför anknytningen till kursen på checkar, att omräkning skall ske enligt den senare och lägre kursen.

Några sakliga ändringar var inte avsedda. Samtidigt togs hänvisningen till orten bort. Enligt vår bedömning får förarbetsuttalandena tolkas så att man får ansluta till de former för fastställande av kurser som bankerna tillämpar vid varje tidpunkt.

När det gäller sjöfartsregistret har uppgetts att man kontaktar de större bankerna för att få uppgift om köpkursen på checkar. Den lägsta kursen väljs. Den aktuella kursen är inte svår att få tag på. Däremot kan det vara svårare att få tag på kurser avseende förfluten tid.

Vi har inte i övrigt kunna finna några särskilda nackdelar med bestämmelserna i 3 § förordningen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter i stort. Vi föreslår därför att bestämmelserna i 3 § förordningen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter skall gälla även för fastighets- och företagsinteckningar.

Den metod som tillämpas vid inskrivningsmyndigheten för att få tillgång till aktuell kurs framstår som något tidsödande och omodern. Enligt vår bedömning bör dock möjlighet finnas att utan någon ändring i författning arrangera saken så att inskrivningsmyndigheterna och Patent- och registreringsverket får t.ex. elektronisk tillgång till lämpliga köpkurser. Det är dock en sak som inte närmare bör avhandlas inom ramen för denna utredning utan av vederbörande myndigheter.

10.2.2 Särskilt om dödning och samtidig nyinteckning

Något särskilt bör sägas om dödning i kombination med samtidig nyinteckning. Principen är därvid alltså att värdet av inteckningar i utländsk valuta skall beräknas efter den kurs som gäller då nyinteckningen skall göras.

Den ordningen bör enligt vår mening behållas. För inskrivningsmyndigheterna är det den enklaste lösningen. Att ta reda på den aktuella kursen är betydligt enklare än t.ex. kurserna när inteckningarna i utländsk valuta en gång i tiden beviljades.

Enligt vår uppfattning innebär denna ordning också att man bäst möjliggör användning av dödning och nyfastställelse som ett alternativ till att införa konverteringsmöjligheter. Frågan om införande av någon

form av konvertering diskuterades i avsnitt 7.2.3. Vi tog där ställning för att inte införa en sådan möjlighet.

C Ägarhypotek

11 Ägarhypoteket och dess framväxt

11.1 Begreppet ägarhypotek

11.1.1 Legaldefinitionen

Ägarhypotek infördes genom 1970 års JB som en term i författningstexten, 6 kap. 2 § tredje stycket JB. I den paragrafen ges dock termen inte någon innebörd. Det sker i stället i 6 kap. 9 § JB. Innebörden är att fastighetsägaren vid exekution har rätt till tilldelning av medel i den utsträckning pantbrevet är obelånat. Rätt till tilldelning med pantbrevets hela belopp föreligger således, om pantbrevet är obelånat. Om pantbrevets belopp är högre än den fordran som pantbrevet svarar mot, har fastighetsägaren rätt till skillnaden.

Redan här bör dock betonas att ägarhypoteket inte innebär att fastighetsägaren alltid slutligt får behålla de belopp som hypoteket representerar. Om ett pantbrev är helt eller delvis obelånat, kan pantbrevet utmätas, 4 kap. 2 § UB. Även om denna möjlighet inte utnyttjas kan borgenären inom tre veckor från en exekutiv försäljning begära utmätning av fastighetsägarens tillgodohavande. Tillgodohavandet betalas nämligen enligt huvudregeln inte ut förrän auktionen och köpeskillingsfördelningen har vunnit laga kraft. Tidigare utbetalning kan göras, om säkerhet ställs, 13 kap. 14 § UB. Är fastighetsägaren i konkurs, ingår ägarhypoteket i boets allmänna tillgångar.

Även om innebörden av begreppet något förändrades genom 1970 års JB hade ägarhypotek förekommit dessförinnan. Ägarhypoteket infördes år 1912. Redan då användes termen ägarhypotek i förarbetena.

Parentetiskt kan nämnas att termen ägarhypotek – såsom fallet ofta är med juridiska begrepp – inte har ansetts invändningsfri. En invändning som förekommit är att ägarhypoteket är en panträtt i egen fastighet. Panträtt är i sin tur en begränsad sakrätt. Den utgör en inskränkning i äganderätten. Om panträkten tillkommer ägaren själv, är inskränkningen i äganderätten till ägarens egen förmån. Då har inskränk-

ningen bortfallit. Detta har bemötts med bl.a. att äganderätten, liksom panträkten, inte är en obegränsad rättighet utan ett knippe av rättigheter. De i ägarhypoteket ingående befogenheterna hör till panträkten och inte till äganderätten. (Se om denna diskussion bl.a. Undén, Östen, Svensk sakrätt II, fast egendom 2, s. 323 f. och Olivecrona, Karl, Inteckningsförordningen, 8 uppl., 1970, s. 93 ff.)

Till och med lagstiftaren själv ursäktade sig i förarbetena till 1970 års JB för införandet av termen ägarhypotek i författningstexten (prop. 1970: 20 del B 1 s. 319). Departementschefen menade att begreppet egentligen blev ologiskt eftersom man samtidigt ändrade utformningen av panträkten på det sättet att panträtt skulle uppkomma först när pantbrevet överlämnades. Han försvarade införandet med att uttrycket hade fått en ”stark ställning i språkbruket” och att inkonsekvensen saknade praktisk betydelse. Nu har denna ursäkt i sin tur ansetts onödig under hänvisning till ett utförligt resonemang som mynnar ut i att redan in-tecknandet ger en sakrättslig belastning i fastigheten (Westerlind, Peter, Jordabalken 6 kap., 1977, s. 336).

Under den tidigare delen av 1900-talet förekom också diskussioner om hur ägarhypotek borde definieras respektive karakteriseras (se t.ex. Björling, C.G. i SvJT 1929 s. 566 f., Holmbäck, Åke, Ägarhypoteket i fast egendom enligt svensk rätt, 1927, s. 3 f., 49 och 67, Almén, Tore, Promemoria till 1912 års utsökningslag, s. 47, och Malmström, Åke i SvJT 1942 s. 581; angående senare uppfattningar se t.ex. Olivecrona, Karl, Inteckningsförordningen, 8 uppl., 1970, s. 98).

11.1.2 Den historiska bakgrunden

Inför våra överväganden i frågan om ägarhypoteket bör finnas kvar eller inte är det av intresse att något belysa den verklighet som gällde när man bestämde sig för att införa ägarhypotek och hur denna i sin tur hade växt fram. Framställningen är koncentrerad till det som har bedömts vara av betydelse för utvecklingen mot ägarhypotek.

Hypotekarisk panträtt betyder panträtt utan att panthavaren har den aktuella egendomen i sin besittning. Spår av hypotekarisk panträtt i fast egendom finns så långt tillbaka som under medeltiden. Det var dock först under 1600-talet som en mer fast praxis med den hypotekariska panträkten utbildades. Den kom att knytas vid inskrivning i domstolar-nas protokoll.

Under slutet av 1600-talet tog panträkten i fast egendom delvis nya vägar. Den tysk-romerska rättens generella panträtt växte sig starka även i Sverige (Holmbäck, Åke, Ägarhypoteket i fast egendom enligt svensk rätt, 1927, s. 23). Genom inteckning erhöles då generell panträtt

i all gäldenärens egendom. Vidare förekom s.k. tysta panträtter. De var legala panträtter i fast egendom utan inteckning (prop. 1970:20 s. 246).

De generella inteckningarna avskaffades genom en förordning år 1730. Förordningen inskränkte inteckningsrätten till gäldenärens fasta egendom ”den han verkligen äger, när inteckning begäres”. Därmed var den för hela den följande utvecklingen viktiga *specialitetsprincipen* fastslagen i svensk rätt.

1734 års lag

Enligt 1734 års lag fanns två former av panträtt. Den ena formen var panträtt genom inteckning. Den andra var panträtt genom införsel. Med införsel avsågs panträtt som uppstod genom besittning. Inteckningen hade dock efterhand fått allt större betydelse. Det berodde på att införsel förmånsrättsligt gavs sämre rätt än inteckning (Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908, s. 573).

Enligt 1734 års lag var det en förutsättning för inteckning att en personlig fordran fanns. Och en senare inteckning ryckte upp när en tidigare föll bort. När skulden var betald, upphörde inteckningens rättsverkan. Med andra ord var inteckningsrätten kopplad till fordringsrätten. (Se Holmbäck, a.a., s. 25.)

1875 års inteckningsförordning

År 1875 stadfästes en inteckningsförordning som får betecknas som en milstolpe i fastighetspanträttens utveckling. Flera steg togs då för att frigöra inteckningsrätten från fordringsrätten.

Visserligen hade redan tidigare ordningen att fastighetsägaren själv sökte inteckning börjat tillämpas i det praktiska rättslivet (Olivecrona, Karl, Inteckningsförordningen, 8 uppl., 1970, s. 93). Men genom förordningen lagfästes denna möjlighet. Genom förordningen fick fastighetsägaren också en lagfäst återutgivningsrätt. Det innebar alltså att fastighetsägaren kunde använda inteckningen för en ny pantsättning när den ursprungliga fordringen var betald. Även detta var en kodifiering av en redan använd ordning (Nordling, E.V., Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl., 1888, s. 192).

Återutgivningsrätten innebar en inskränkning i uppryckningsrätten. Efterföljande inteckningshavare som hade ryckt upp på grund av att en inteckning så att säga var ledig kunde skjutas tillbaka igen. Det skedde om fastighetsägaren efter slutbetalning av den gamla fordringen använ-

de inteckningen igen. (Se Undén, Östen, Svensk sakrätt II fast egendom, 4 uppl., 1965, s. 321.)

Nu försvann också besittningspanten införelse slutligt.

Reformer år 1912

Nya steg i frigörandet av inteckningsrätten från fordringsrätten togs genom 1912 års ändringar i inteckningsförordningen och utsökningslagstiftningen. Denna utveckling kommenterade Lagberedningen på följande sätt (Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908, s. 309).

Den kredit för vilken inteckningen skall utgöra underlag, är af särskild art. Under det att pantsättningen af ett lösöre är ett mer eller mindre tillfälligt medel att erhålla kredit, har fastighetsinteckningen, i stort sedt, till uppgift att fylla ett mer konstant, med skötseln af fastigheten förbundet kreditbehof.

Som tidigare nämnts infördes ägarhypoteket då. Men även andra ändringar gjordes. Principen infördes fullt ut att inteckning kunde beviljas, utan att personlig betalningsskyldighet fanns för fastighetsägaren eller annan. Detta var en motsvarighet till det tyska institutet Grundschuld, som vi återkommer till i nästa avsnitt.

När det gäller utsökningsrätten bör framhållas införandet av täckningsprincipen och övertagandepincipen. *Täckningsprincipen* innebär att en fastighet får säljas exekutivt endast om köpeskillingen täcker fordringar med bättre rätt än den fordran som exekutionssökanden har. *Övertagandepincipen* går ut på att de inteckningar som ligger före exekutionssökandens med automatik står kvar i fastigheten efter exekutiv försäljning.

11.1.3 De utländska alternativen

Av intresse inför våra överväganden är också vilka utländska alternativ som fanns vid det förra sekelskiftet och som då kunde inspirera inför beslutet om ägarhypotek skulle införas eller inte. Framställningen bygger i denna del på vad man i förarbeten och litteratur runt den aktuella tidpunkten uppmärksammade.

Man såg framför allt två grundtyper av system. För det ena systemet stod den tyska rätten som företrädare. Det andra representerades av det franska rättssystemet. Redan här kan slås fast att ägarhypoteket är hämtat från den tyska rätten. Ägarhypotek fanns endast i Tyskland och

i ”de länder, vilka ännu behärskas av den privaträtt, som gällde i det forna kejsardömet Österrike” (Holmbäck, Åke, Ägarhypoteket i fast egendom enligt svensk rätt, 1927, s. 4).

I Tyskland fanns två huvudformer för panträtt i fastighet. Det var ”die Verkehrshypothek” och i föregående avsnitt nämnda ”die Grundschuld”. Det sistnämnda institutet var den nyare produkten. Det innebar en självständig rätt att ur en fastighet ta ut ett visst penningbelopp. Med andra ord fanns inget krav på en befintlig fordran. Hypoteket var däremot en panträtt förenad med en fordringsrätt.

Hypoteket var alltså ingen från fordran självständig rätt. Men även beträffande hypoteket gällde att fastighetsägaren kunde förvärva hypoteket som en självständig rätt (Eigenthümerhypothek).

Den franska rätten ansågs ha ett starkt inflytande på den svenska (Lagberedningen, a.a., s. 595). Det franska hypoteket var helt accessoriskt. Med andra ord stod och föll det med den fordran till vars säkerhet det hade blivit ställt. I stället för ägarhypotek fanns en uppryckningsrätt. Men ett gammalt hypotek kunde lösas in och ett nytt sättas i dess ställe.

Även om skillnader fanns vilade de belgiska och italienska lagstiftningarna på den franska. Den engelska rätten beskrevs på det sättet att den ”i det hela förblifvit främmande för det moderna inskrivningsväsendet” (a.a. s. 600 f.). Man hade nämligen inte lyckats införa ett enhetligt inskrivningsväsende.

I Danmark gällde det på ”Christian V:s lagstiftning hvilande systemet”. Panträtten var hypotekarisk och byggde på tingsläsning. Uppryckningsrätten var omtvistad och ansågs bero på pantutfästelsens innehåll. I Finland var rättsvetenskapsmännen oense om huruvida ägarhypotek fanns enligt finsk rätt (Holmbäck, a.a., s. 22).

11.2 Tidigare framförda argument om ägarhypotek

11.2.1 Förarbetena till 1912 års reform

I förarbetena till 1912 års ändringar i inteckningsförordningen (prop. 1912:22 s. 215) angavs vissa skäl till stöd för införande av ägarhypotek. Man menade att ägarhypotek utgjorde en följdriktig utveckling av den redan antagna grundsatsen att infriade inteckningshandlingar med oförändrad förmånsrätt åter kan utges av fastighetsägaren. Vidare ansågs det obilligt mot fastighetsägaren och hans borgenärer att en in-teckning med sämre förmånsrätt vid en exekutiv försäljning skulle kunna rycka upp i bättre ställning än den hade från början.

Genom lagändringarna 1912 infördes, som tidigare nämnts, täckningsprincipen. Den innebär alltså att ett lägsta bud skall fastställas under vilket exekutiv försäljning inte får ske. Borgenärer med bättre rätt än sökanden skall vara skyddade. Summan av dessa borgenärers fordringar, *skyddsbeloppet*, måste då räknas fram. Ett viktigt argument för ägarhypotek ansågs därför vara att man vid framräkning av det lägsta budet skall behöva ta hänsyn endast till inteckningsbeloppen och inte behöva ta hänsyn till i vilken utsträckning de är belånade, "något som mången gång kan vara omöjligt att på ett sådant stadium utröna".

Sammanfattningsvis anfördes alltså tre skäl. De kan rubriceras som *systemskäl*, *rättsviseskäl* och *rationalitetsskäl*. Dessa skäl har i olika sammanhang kommenterats. Närmast skall redogöras för sådana kommentarer. Redan här bör nämnas att de skäl som angavs i propositionen var mer kortfattade än de som angavs av Lagberedningen, till vilken man hänvisade i propositionen.

11.2.2 Systemskälet

Lagberedningen förde ett utförligt resonemang som närmast kan sorteras in under systemskälet (Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908, s. 314 f.). Beredningen tog först upp fastighetsägarens återutgivningsrätt. Den konstaterade att därvid hade man stannat, vilket betydde att för inteckningsrättens upplivande efter inlösen krävdes att den verkligen blev utsatt igen. Annars var inteckningen utan all verkan. Detta förhållande kommenterade Lagberedningen med att det led av bristande följdriktighet och att man för detta inte kunde åberopa några "rättsliga hänsyn". Lagberedningen utvecklade sin åsikt med att, eftersom den med sämre rätt inte kunde motsätta sig att en framförvarande inteckning återutsattes, anledning saknades att erkänna honom fördelen av att detta tillfälligtvis inte hade skett.

Almén, som hade deltagit i Lagberedningen, förde även på egen hand fram argument till stöd för ägarhypoteket. Han konstaterade att det sedan länge hade varit tillåtet att återutge en inteckning och tillade (Almén, Tore, Promemoria till 1912 års utsökningslag, 1927, s. 22):

Har man en gång erkänt detta, är det emellertid en halvmesyr, om man vill låta den tillfälliga omständigheten, att inteckningen är inneliggande, komma efterföljande inteckningshavare till godo, så att de skola få rycka upp på den föregåendes plats.

Genom 1970 års JB infördes *pantbrevet*. Det ersatte den dåvarande inteckningsreversen, vilken ensam hade kunnat åberopas som fordrings-

handling. Pantbrevet fungerar i stället så att detta i sig inte ger någon rätt till betalning. Denna rätt uppstår genom pantförskrivning och överlämnande av pantbrevet. I förarbetena diskuterade departementschefen vilken betydelse pantbrevskonstruktionen har för ägarhypoteket (prop. 1970:20 del B 1 s. 272).

Departementschefen konstaterade att den nya panträttskonstruktionen inte omöjliggjorde en ordning med återutgivningsrätt men utan ägarhypotek. Men, fortsatte han, vissa skäl kan åberopas mot att avskaffa ägarhypoteket. Fördelen med avskaffande för efterföljande borgenärer skulle, enligt departementschefen, vara av ringa värde. Detta eftersom fastighetsägaren alltid skulle kunna pantsätta en helt eller delvis ledig inteckning igen. Mot denna bakgrund ansåg departementschefen att ägarhypoteket kunde sägas vara både följdriktigt och ägnat att ge systemet stadga. Det är således argument som känns igen. Departementschefen uppmärksammade också fördelarna vid exekutiv försäljning. Mer om detta i det följande.

Alexanderson betecknade införandet av ägarhypotek som att man från en kompromiss hade tagit steget fullt ut (Alexanderson, Nils, Exekution i fast egendom, 1921, s. 8).

11.2.3 Rättviseskälet

Lagberedningen hade också ett, jämfört med propositionsuttalandena, fylligare resonemang om rättviseskälen (a.a. s. 314):

Vid belåning af en inteckning har långifvaren intet fog att räkna med möjligheten att en tidigare inteckning skall bortfalla eller inskränkas; och när han beslutar sig för att taga den såsom pant och bestämmer sina villkor, tager han hänsyn till säkerheten sådan den är men icke sådan den till äfventyrs kan blifva. Att medgifva honom uppryckningsrätt vore därför att tillägga honom en fördel på hvilken han icke har något berättigadt anspråk. Och denna fördel skulle beredas honom på fastighetsägarens bekostnad. Ty ehuru väl det står denne öppet att i stället för den inteckning, som helt eller delvis bortfallit, taga en ny, är dels sådant alltid förenadt med omgång och kostnad, dels erbjuder denna nya inteckning visserligen icke alltid i fråga om belåning samma fördel som den äldre; för en sista inteckning kan måhända, särskildt under tryckta tider, det blifva svårt att finna en långifvare, än oftare kommer det att inträffa, att lånevillkoren blifva helt andra och mer betungande än om fastighetsägaren kunnat som säkerhet erbjuda den inlösta.

Frågan om obillighet mot fastighetsägaren utvecklade Undén på följande sätt (Undén, Östen, Svensk sakrätt II fast egendom 2, 4 uppl., 1965, s. 322). Lånevillkoren bestäms med hänsyn till inteckningens plats i förmånsrättsordningen. Inteckningshavaren skulle genom en uppryckningsrätt kunna oväntat erhålla en tryggare panträtt, utan att fastighetsägaren kunde kräva en av förbättringen ”mähända motiverad minskning av räntan”.

Han förde också ett resonemang som gick ut på att de skäl som i vissa andra länder hade åberopats till stöd för ägarhypotek inte hade samma styrka i Sverige (a.a., s. 322 f.). Tanken var att systemet med en särskild omslagsrevers i kombination med återutgivningsrätten jämförelsevis hade underlättat för fastighetsägaren att förfoga över lediga rum i förmånsordningen. Undén menade att det nog var det som här benämns rationalitetsskälet som i själva verket hade varit det avgörande.

Anderberg resonerade om ägarhypotek som ett led i strävan att undvika (definitiv) uppryckningsrätt. En sådan uppryckningsrätt ansåg han gav uppryckande borgenärer en vinst som dessa inte haft fog att räkna med. Denna vinst gjordes, enligt Anderberg, oftast på bekostnad av fastighetsägaren. Om fastighetsägaren sedan behöver en ny kredit drabbas denne, enligt detta resonemang, dels av kostnaden för att ta ut en ny inteckning, dels av sämre lånevillkor. (Se Anderberg, Einar i Minnesskrift ägnad 1734 års lag, 1934, s. 259).

11.2.4 Rationalitetsskälet

Inte bara Undén har redovisat uppfattningen att rationalitetsskälet var det viktigaste (se t.ex. Alexanderson, a.a., s. 8 och Olivecrona, Karl, Inteckningsförordningen, 8 uppl., 1970, s. 93). Westerlind kallade detta skäl den direkta anledningen till att ägarhypoteket infördes. Denne var för övrigt mycket definitiv i sin framställning om behovet av ägarhypoteket (Westerlind, Peter, Jordabalken 6 kap., 1977, s. 69 f.).

I sin motivering till ändringar i den dåvarande utsökningslagen kom Lagberedningen in på ägarhypoteket och dess betydelse för att kunna genomföra exekutiv försäljning (Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908, s. 446). I några utlåtanden i anledning av en Riksdagens skrivelse hade framförts att ett genomförande av de aktuella förslagen om exekutiv försäljning skulle medföra att lägsta budet i regel skulle sättas för högt. Tanken var alltså att obelånade eller endast delvis obelånade inteckningar kunde finnas. Därmed skulle, menade man, frågan om försäljning anses förfallen trots att fordringar med bättre rätt än exeku-

tionssökandens mer än väl täcktes av köpeskillingen. Detta skulle vara till nackdel inte minst för sökanden.

Lagberedningen bemötte dessa invändningar med att de förringades väsentligt genom bestämmelserna om ägarhypotek och fortsatte:

Enligt dessa upphör en inteckning icke att gravera fastigheten därför att den är af ägaren inlöst, och en afbetalning medför icke någon inskränkning i gravationen; vad som icke tages i anspråk af någon borgenär tillkommer ägaren själf. Enhvar inteckning skall därför vid bestämmandet af lägsta budet tagas i beräkning till fulla beloppet. Osäkerheten i detta hänseende kommer därför att bortfalla.

Däremot, konstaterade Lagberedningen, skulle – med hänsyn till det dåvarande förslagets utformning – osäkerheten kvarstå dels beträffande ränteberäkningen, dels för det fall en intecknings giltighet var föremål för tvist. Men det framhöll man, antagligen helt riktigt, skulle bli mycket mer ovanligt.

Som tidigare nämnts uppmärksammade man rationalitetsskälet också i förarbetena till 1970 års JB. Det var alltså då som bl.a. pantbrevet infördes. Departementschefen konstaterade att det som sagts år 1912 – att ägarhypoteket underlättade det exekutiva förfarandet när det gäller att fastställa det lägsta budet – fortfarande gäller (prop. 1970:20 del B 1 s. 272). Han fortsatte med att ägarhypoteket väsentligen har sin betydelse på det exekutionsrättsliga området. Lagberedningen såg över den exekutionsrättsliga lagstiftningen. Departementschefen förklarade att en omprövning av ägarhypoteket i viss mån skulle föregripa denna översyn och att han därför inte vid den dåvarande tidpunkten var beredd att ändra i gällande rätt.

Lagberedningen tog emot passningen och höll närmast ett brandtal till ägarhypotekets försvar i sitt betänkande Utsökningsrätt VIII (SOU 1968:64) (s. 93 f.). Beredningen anförde att det skulle vara förenat med bestämda risker och olägenheter att avskaffa ägarhypoteket samt fortsatte:

Ett system, enligt vilket inteckningshavare med sämre rätt rycker upp t.ex. när ett belånat pantbrev inlöses men fastighetsägaren ändå kan när som helst utge pantbrevet på nytt, är långt ifrån tillfredsställande och vållar en rad svårigheter. Man kunde möjligen i och för sig tänka sig ett system, enligt vilket pantbrev och motsvarande inteckning blir verkningslösa när ett lån löses. En sådan ordning är emellertid oförenlig med JBFörslagets system, som förutsätter att pantbreven skall överleva de aktuella lånen, och skulle överhuvud

åstadkomma en djupgående omvälvning av JBFörslaget och reglerna om fastighetsexekution.

Till det lade beredningen att ägarhypotek fanns beträffande luftfartyg och intecknade reservdelar därtill samt att ett förslag om ägarhypotek i vanliga fartyg var att vänta. I den efterföljande propositionen konstaterade departementschefen att beredningens uppfattning inte hade mött några invändningar under remissbehandlingen och att han själv inte såg skäl för ändringar (prop. 1971:20 s. 171).

Anderberg tillhör ett fåtal som har resonerat om praktiska nackdelar med ägarhypoteket. Nackdelarna gällde dock inte exekutiv försäljning. Men han menade att ägarhypotek försvårade dödande av inteckning och särskilt då dödande av *gemensam* inteckning. Svårigheten bestod i att fastighetsägarens samtycke i allmänhet erfordras för att dödning skall kunna ske. Han drog därför en lans för ett system med ”delbart pantobjekt”. Det innebar att efterföljande inteckningar inte automatiskt skulle rycka upp vid dödande av inteckning. Det uppkomna tomrummet skulle i stället stå till fastighetsägarens förfogande när denne ville upplåta ny inteckningsrätt. (Anderberg, Einar i Minnesskrift ägnad 1734 års lag, 1934, s. 261).

11.2.5 Andrahandspantsättningens betydelse

Pantbrevsutredningen tog i sitt betänkande Pantbrev (SOU 1982:57) upp frågan om ägarhypoteket bör avskaffas. Infallsvinkeln var dock, vad gäller fastigheter, inte ägarhypoteket i sig utan andrahandspantsättning. Som tidigare nämnts innebär ägarhypotek att ett ledigt intervall finns. Pantbrevet är inte belånat till sitt fulla belopp. Fastighetsägaren kan utnyttja det lediga intervallet på det sättet att han pantförskriver detta i andra hand till en annan långivare än den som innehar pantbrevet.

Anledningen till att Pantbrevsutredningen tog upp andrahandspantsättning var att kreditgivare till utredningen hade framställt önskemål om ett enklare system. Ordningen ansågs tungrodd, personalkrävande och kostsam.

Enligt utredningen hände det att kreditgivare avstod från andrahandspantsättning därför att systemet var omständligt (betänkandet s. 154). Enligt kreditinstituten höll ordningen med andrahandspantsättning på att växa dem över huvudet. Utredningen uttalade (ibid):

Ett sätt att få bort svårigheterna vore att avskaffa ägarhypoteket; genom uppryckningsrätten skulle andrahandspantsättning bli överflödiga.

Vid övervägande av dessa olika framstötter har utredningen för sin del kommit till det resultatet, att ägarhypoteket som sådant inte kan avskaffas. Institutet utgör grundvalen för anordnandet av de exekutiva auktionerna i vårt land, med sakägarförteckning och fasta förmånsrättsrum. De stora fördelar som är förbundna med detta system får inte spolieras.

Utredningen nöjde sig därför med att försöka något förenkla systemet för andrahandspantsättning.

11.2.6 Bostadsrättsutredningens överväganden om ägarhypotek

Bostadsrättsutredningen hade i uppdrag att bl.a. se över systemet för pantsättning av bostadsrätter och lämna förslag till ett offentligt register för bostadsrätter liknande fastighetsregistrets inskrivningsdel. Utredningen föreslog därvid i sitt delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) bl.a. att ett in-teckningssystem skall införas för bostadsrätter. Därmed hade utredningen anledning att överväga om olika institut som finns för fastigheter, t.ex. ägarhypotek, bör införas även för bostadsrätter.

Bostadsrättsutredningen stannade för att bostadsrättshavaren bör ha återutgivningsrätt och rätt att pantsätta i andra hand. Däremot ansåg utredningen att ägarhypotek inte bör införas för bostadsrätter.

Vid sina resonemang tog utredningen utgångspunkt i de skäl som anfördes för ägarhypotek när det infördes för fastigheter år 1912 och vad Lagberedningen ytterligare hade anförts (betänkandet, s. 158 ff.).

Bostadsrättsutredningen konstaterade att Lagberedningens uttalanden i rättvisefrågan visserligen var gamla men att tankarna om svårigheter att få "topplån" och möjligheten att detta påverkar lånevillkoren hade full aktualitet. Däremot menade utredningen att resonemanget om oberättigad fördel på fastighetsägarens bekostnad sätts ur spel, om institutet koppling används. Utredningen tillade att Lagberedningens resonemang syntes förutsätta att uppryckningsrätten är så att säga definitiv och fortsatte:

Så behöver det inte vara. När det gäller företagshypotek har näringsidkaren möjlighet att åter pantsätta ett helt eller delvis outnyttjat företagshypoteksbrev. Bakomliggande borgenärer skjuts då ned

igen. Därmed kan uppryckningsrätten inte sägas ske på näringsidkarens bekostnad. Det kan dock sägas att uppryckningen sker på bekostnad av de oprioriterade borgenärerna. Även det argumentet bleknar dock, om möjligheter till koppling finns.

Utformningen kan göras på olika sätt. Ägarhypoteket kan sägas ha en viss systematisk funktion. Beloppsintervallen blir tydligare, om någon uppryckningsrätt inte finns. Borgenären kan inte få bättre rätt än det intervall som intecknades från början. Hållbarheten av detta argument är dock, liksom det tidigare anförda rättviseargumentet, beroende på huruvida koppling kan ske.

När det gäller rationalitetsskälet var utredningens uppfattning att nu gällande regler om exekutiv försäljning av fast egendom innebär att ett lägsta bud inte kan fastställas, utan att det verkliga fordringsläget utreds. Hänsyn skall, enligt Bostadsrättsutredningen, tas till tilläggen. Och för att dessa skall kunna räknas fram måste de verkliga fordringsbeloppen fastställas.

Bostadsrättsutredningens slutsats var att både rättvise- och rationalitetsskälen var satta ur spel. Den tillade att en ordning utan ägarhypotek gör systemet enklare. En ordning med ägarhypotek menade man skulle göra de exekutionsrättsliga reglerna mer komplexa, eftersom regler då behövs om bl.a. utmätning av pantbrev.

Ingen remissinstans ifrågasatte under remissomgången utredningens analys om ägarhypotek.

11.2.7 Företagshypotek

År 1883 fick industriidkare och vissa andra grupper av företagare möjlighet att som säkerhet upplåta en särskild förmånsrätt i inventarier m.m., utan att därför behöva avstå besittningen till egendomen. Det kallades förlagsinteckning.

Under 1960-talet gjordes en översyn. Syftet var att bättre kunna möta ökade kreditbehov inom industri, handel och hantverk. Ett antal ändringar gjordes och institutet döptes om till företagsinteckning. Grunden för ändringarna var Förlagsinteckningskommitténs betänkande Företagsinteckning (SOU 1964:10). Kommittén övervägde om ägarhypotek borde införas. Den ansåg att så inte borde ske (betänkandet s. 120). Utredningen ansåg visserligen att ”vissa principiella skäl” kunde åberopas för en sådan reform och att en anknytning till fastighetsrätten på denna punkt skulle innebära en rättssystematisk fördel.

Men kommittén gjorde bedömningen att ägarhypotek vid företagsinteckning sannolikt skulle få liten reell betydelse. Kommittén befarade

vidare att ägarhypotek skulle förorsaka besvär. Tanken var att kreditinrättningar regelmässigt skulle genomföra koppling. Slutligen menade kommittén att ägarhypotek kräver ”tämligen vidlyftiga lagbestämmelser och åtskilliga följdändringar bl.a. i utsökningslagen”. I lagstiftningsärendet biträdde departementschefen denna slutsats (prop. 1966:23 s. 128).

Genom lagen (1984:649) om företagshypotek reformerades institutet igen. Ändringar gjordes för att åstadkomma en bättre säkerhetsrätt. Och samtidigt döptes alltså institutet om till företagshypotek.

Även i detta lagstiftningsärende uppmärksammades ägarhypoteket. Utgången blev dock densamma som förra gången. Än i dag gäller för övrigt att ägarhypotek inte finns beträffande företagshypotek.

Den aktuella utredningen – Utredningen angående företagsinteckning – presenterade i slutbetänkandet Företagshypotek (SOU 1981:76) sina överväganden i frågan (s. 67). Utredningen menade att det väsentligen är exekutionsrättsliga motiv som bär ägarhypotek i bl.a. fastighetsrätten, nämligen behovet av att kunna fastställa ett lägsta bud eller skyddsbelopp, och att detta inte gjorde sig gällande beträffande företagshypotek där enstaka föremål i ett egendomskollektiv måste kunna säljas för sig. Utredningen föreslog därför inte något ägarhypotek. I propositionen till lagen om företagshypotek förklarade departementschefen att han på samma skäl som utredningen hade angett var ense med denna om att ägarhypotek inte borde införas (prop. 1983/84:128 s. 34).

Även Förmånsrättskommittén tog i sitt huvudbetänkande Nya förmånsrättsregler (SOU 1999:1) upp frågan om ägarhypotek bör införas beträffande företagsinteckningar och besvarade den nekande. Utredningen angav därvid att ägarhypoteket beträffande fast egendom ”bärs väsentligen upp av ett behov av att kunna fastställa ett lägsta bud och ett skyddsbelopp vid en exekutiv fastighetsförsäljning” (s. 342).

11.2.8 Skepp och luftfartyg

Skeppshypotek

Ägarhypotek i fartyg eller skeppsbygge infördes i början av 1970-talet. Bestämmelserna finns numera i 3 kap. 2 § andra stycket och 11 § sjölagen (1994:1009). Det var Sjölagskommittén som i sitt slutbetänkande Registrering av fartyg Sjöpanträtt och fartygshypotek Partrederi (SOU 1970:74) föreslog att ägarhypotek skulle införas. Samtidigt anslöt man även i flera andra avseenden till reglerna för fastighetsinteckning. Bl.a. infördes den tidigare nämnda täckningsprincipen. Ändringarna innebar

att panträtt i fartyg, som tidigare hade varit kopplad till en fordran, nu blev självständig.

Införandet av ägarhypotek motiverade kommittén helt kortfattat med förslaget om införande av täckningsprincipen (betänkandet s. 133). I den aktuella propositionen anslöt sig departementschefen till förslaget. Hans enda kommentar var att förslaget inte hade mött erinran under remissbehandlingen (prop. 1973:42 s. 281).

Inteckning i luftfartyg

Inteckning i luftfartyg regleras i lagen (1955:22) om luftfartyg. Förslag till ändringar, bl.a. när det gäller inteckningssystemet, lades fram av Utredningen angående inskrivning av rätt till luftfartyg m.m. i betänkandet Rätt till luftfartyg m.m. (SOU 1976:70). Utredningen föreslog en ordning med pantbrev och även i övrigt flera ändringar som hade inneburet ett närmande till det nuvarande systemet för fastigheter. Den föreslagna reformen genomfördes dock inte. Som skäl angavs att det inte fanns ett praktiskt behov som motsvarade de genomgripande förändringarna.

Frågor om rättigheter i luftfartyg har senare utretts av Lufträttsutredningen. Den utredningen efterlyste i sitt delbetänkande Rättigheter i luftfartyg (SOU 1997:122) en översyn av de panträttsliga reglerna (s. 124). Utredningen ansåg emellertid inte att en sådan översyn ingick i deras uppdrag.

Ägarhypotek finns beträffande inteckningar i luftfartyg. Det infördes genom den nyss omnämnda 1955 års lag. Två skäl anfördes för detta (prop. 1955:13 s. 275):

Dels har man trott detta institut, som genom 1912 års lagstiftning införlivades med inskrivningslagstiftningen på fastighetsrättens område, hava betydande företräden framför fartygsinteckningslagens till äldre inteckningsrätt anknyttande reglering. Dels ock har man förmenat det nya systemet vara mer förenligt med inskrivningskonventionens regler om exekutiv försäljning av intecknad egendom och därför erbjuda avsevärda lagtekniska fördelar.

Man betonade dock att man inte förväntade sig att ägarhypotek skulle få samma betydelse på detta område som på fastighetsrättens.

12 Erfarenheter och synpunkter avseende ägarhypoteket

12.1 Sammanträffanden med kreditgivare

Utredningen har träffat företrädare för kreditinstitut och banker. Representerade har varit Handelsbanken, Nordbanken Hypotek, SEB Bolån och Spintab. Därvid har diskuterats ägarhypotekets betydelse i praktiken och vilka eventuella ändringar som dessa kreditgivare önskar.

12.1.1 Förhållandena i dag

Andrahandspantsättning i form av koppling angavs vara vanlig. Något olika uppfattningar presenterades när det gäller hur vanligt detta är. Någon företrädare angav att detta skedde i princip regelmässigt. Andra menade att det var så tidigare men att man numera mer gör en prövning av behovet i det enskilda fallet.

Tillvägagångssättet har beskrivits på följande sätt. Den bank som vill ha andrahandspant skall skicka en underrättelse till förstahandspanthavaren. Den andra banken skall registrera underrättelsen i sitt system och returnera den påskrivna underrättelsen. Denna bank måste också komma ihåg att lämna pantbrevet till andrahandspanthavaren om pantbrevet blir ledigt. Andrahandspanthavaren skall komma ihåg att underrätta förstahandspanthavaren om fordringen betalas så att pantbrevet inte skickas till den förstnämnde i fall då förstahandspanthavarens fordran betalas.

Åsikterna var något delade i fråga om hur stort arbete detta innebär. Ett av instituten menade att andrahandspantsättningar är mycket arbetskrävande och bedömde att det för dem går åt fem till sex årsarbetskrafter för detta arbete. Andra beskrev insatsbehovet som mer måttligt och att det framför allt handlade om att utveckla vettiga rutiner.

Mellan bankerna har man diskuterat möjligheterna att avveckla systemet med andrahandspantsättning eller att träffa en överenskommelse om att inte utnyttja det. Någon överenskommelse har inte nåtts.

12.1.2 Reformbehovet

När det gäller den framtida ordningen diskuterades dels om ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör finnas kvar, dels om andrahandspantsättning bör vara möjlig.

Endast ett av instituten uttryckte önskemål om att systemet med andrahandspantsättning skall tas bort. Det var samma institut som gjorde bedömningen att systemet med andrahandspantsättning är mycket arbetskrävande. Institutet menade dessutom att det kostnadsdrivande systemet med andrahandspantsättning ytterst sällan ger någon utdelning vid exekution. Vidare angavs att fastighetsägarens behov av att kunna göra andrahandspantsättningar i dag är mindre än tidigare, eftersom en konsument numera alltid har rätt att lösa sitt lån i förtid. Dessutom angavs bindningstiderna vara kortare.

Andrahandspantsättning eller ett liknande skydd, tillade detta institut, behövs dock för situationen att fastighetsägaren byter långivare. Då beviljar den nye långivaren lån mot det pantbrev som den befintlige långivaren har. Fram till dess att det gamla lånet har lösts är detta en form av andrahandspantsättning.

Övriga företrädare menade att systemet med andrahandspantsättning i och för sig innebär en del arbete men att nyttan överväger. Man såg en kommersiell nytta med andrahandspantsättningarna. Men man menade också att fastighetsägaren har ett legitimt intresse av denna pantsättningsform och att alternativet för denne, att göra utbyte, inte är enklare. Någon gjorde också bedömningen att övergångsproblemen skulle bli stora.

Samtliga företrädare ansåg att ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör tas bort. Ett gemensamt synsätt är att det är mer fördriktigt att panthavare rycker upp. Fastighetsägaren eller oprioriterade borgenärer, menade man, har inget berättigat intresse av att, på grund av ägarhypoteket, få utdelning före panthavare.

Däremot framkom olika synsätt när det gäller vilken betydelse ett avskaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev skulle ha för förekomsten av andrahandspantsättningar. En av företrädarna ansåg att följden troligen skulle bli att andrahandspantsättningarna minskade. Det motiverades i sin tur med att förutsättningarna skulle bli större att träffa en överenskommelse mellan de stora kreditgivarna. Andra företrädare menade att ett avskaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev antagligen skulle ha en marginell inverkan på andrahandspantsättningarna.

Slutligen framfördes önskemål om förenklingar av systemet för andrahandspantsättning, om detta skall finnas kvar.

12.2 Statistik från Riksskatteverket

Riksskatteverket har tagit fram viss statistik åt utredningen om exekutionen av fast egendom. Av dessa framgår bl.a. följande avrundade siffror.

Kronofogdemyndigheterna hade under år 1999 3 900 ärenden där fordran hade fastställts till betalning ur fastighet. Motsvarande siffra för år 2000 var 3 000. När en fordran fastställs till betalning ur fastighet anses fastigheten omedelbart utmätt, 4 kap. 27 § UB.

Antalet utmätningar under år 1999, där endast fastigheten utmättes, var 3 900. Året efter uppgick de till 3 700.

Under samma två år uppgick antalet utmätningar av pantbrev till 600 per år. I denna siffra ingår inte endast fall där även fastigheten utmättes utan även fall där enbart utmätning av pantbrev skedde eller sådan utmätning gjordes i kombination med utmätning av lös egendom.

Enligt siffrorna har det varit ungefär tio gånger vanligare att en fastighet har utmätts eller dömts i mät än att ett pantbrev i fastighet har umätts.

Slutligen kan nämnas att det antal fastigheter som säljs är betydligt mindre än det antal ärenden som initieras. Antalet fastigheter som faktiskt såldes var 800 år 1999 och 700 året därefter. Av försäljningarna skedde 100 under hand respektive år.

12.3 Enkät till kronofogdemyndigheterna

12.3.1 Allmänt om enkäten

I landet finns tio kronofogdemyndigheter. Till dessa ställdes tre frågor om de nuvarande förhållandena och två frågor om myndigheternas åsikter om vissa tänkbara förändringar. Det var enheten för fastighetsförsäljning som på respektive myndighet tillfrågades. Alla enheter svarade. Därutöver inkom svar från en enhet som handlägger utmätningar.

Svaren varierade mycket både när det gäller de nuvarande förhållandena och tänkbara förändringar. Vi har därför valt att endast i sammanfattad form presentera resultatet av enkäten. När det talas om att en viss andel av myndigheterna var av en viss uppfattning och liknande avses endast svaren från försäljningsenheterna.

12.3.2 Förekomsten av ägarhypotek

Den första frågan gällde hur ofta, i relativa tal, man bedömde att det i samband med exekution finns ett faktiskt ägarhypotek som kan användas för utmätning av pantbrev eller som tillfaller fastighetsägaren.

Alla enheterna utom två bedömde frekvensen till någonstans mellan 10–30 procent. Fyra av dessa bedömde frekvensen till 10 procent. I övrigt svarade en enhet 2–5 procent och en enhet, för den ena delen av sitt område 15 procent och för den andra delen 50 procent.

Några enheter tillade att det inte lika ofta blir utdelning. Förklaringarna till detta var olika. Både återkallelser och för högt inområde nämndes som förklaring.

12.3.3 För vilken typ av fordringar utmäts pantbrev?

När man i början av 1980-talet gjorde ändringen att tillägget inte skall ingå vid utmätning av pantbrev sades att utmätning av pantbrev ofta skedde för statens fordringar. Vi frågade därför om för vilken typ av fordringar utmätning av pantbrev i allmänhet numera sker; för statens fordringar eller för enskilda borgenärer?

Tre myndigheter angav att staten dominerar medan en angav att enskilda borgenärer dominerar. De övrigas svar innebar att ingen av de två fordringstyperna dominerar.

12.3.4 Förekomsten av koppling

Den tredje frågan avsåg hur vanligt det är med koppling. Vi bad myndigheterna att uppskatta i hur stor andel av exekutiva försäljningar det förekommer koppling.

Svaren varierade väldigt mycket. Den lägsta siffran var 5–10 procent och den högsta 95 procent. Två svar angav ingen andel utan "relativt ofta" respektive "nästan aldrig". I övrigt angavs siffror mellan 15 och 60 procent.

12.3.5 Åsikter om ägarhypotek och utmätning av pantbrev

När det gäller tänkbara ändringar frågade vi först om myndigheterna ansåg att ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör finnas kvar eller inte. Vi bad också om en motivering.

En knapp majoritet ansåg, som det får förstås, att ägarhypoteket bör vara kvar. Argument som förekom för denna uppfattning var att detta kan utgöra en tillgång för oprioriterade borgenärer och ett påtryckningsmedel som har betydelse för betalningsmoralen. Någon menade också att möjligheten att utmäta pantbrev kan sänka skyddsbeloppet avsevärt.

Bland dem som förespråkade ett borttagande angavs renodling och förenkling som ett argument. Någon menade också att det skulle innebära arbetsbesparingar och bli mer rättvist.

12.3.6 Åsikter om andrahandspantsättning

Slutligen bad vi om ett motiverat svar på frågan om möjligheten till andrahandspantsättning bör tas bort.

De allra flesta kopplade sin inställning i denna fråga till hur man såg på ägarhypotekets framtid. Några tog dock mer definitiv ställning och gav självständiga skäl för varför man ansåg att andrahandspantsättning bör finnas kvar respektive tas bort.

Renodlingsargument framfördes som stöd för att ta bort andrahandspantsättning liksom att förekomsten vid exekution är liten. Den motsatta uppfattningen stöddes på bl.a. att det är bra om lediga utrymmen kan utnyttjas.

13 Överväganden och förslag

13.1 Tänkbara förändringar

Vår bedömning: De förändringar som närmare bör övervägas är dels avskaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev, dels avskaffande av – förutom de två nämnda instituten – även andrahandspant-sättning.

13.1.1 Allmänt

Vårt uppdrag är att överväga om ägarhypoteket bör finnas kvar eller tas bort. Om vi anser att ägarhypoteket bör tas bort skall vi också ta ställning till vilka andra ändringar som bör göras. I det föregående kapitlet redovisade vi de önskemål om ändringar som har framförts av aktörer utanför utredningen. En möjlighet är givetvis att behålla ägarhypoteket och att inte heller i övrigt vidta några ändringar som hänger samman med detta institut. Den första frågan blir därmed vilka förändringar man bör ställa mot alternativet att inte vidta några förändringar alls. Det diskuterar vi i förevarande avsnitt.

I de följande avsnitten prövar vi först huruvida de vid införandet av ägarhypotek anförda skälen fortfarande har giltighet. I nästa steg prövar vi vilken funktion ägarhypoteket i praktiken har i dag. Slutligen tar vi ställning till vilka ändringar som bör göras.

13.1.2 Institut som bör finnas kvar

Återutgivningsrätten bör vara kvar

Det kan först konstateras att ingen till utredningen har framfört önskemål om att fastighetsägarens återutgivningsrätt skall tas bort. Med återutgivningsrätt avses fastighetsägarens rätt att åter pantsätta ett *helt* ledigt pantbrev. Vi kan inte heller för egen del se något skäl för att ta bort återutgivningsrätten. Då skulle en av de stora fördelarna med in-

teckningssystemet försvinna. Inteckningssystemet innebär en klar och enkel reglering eftersom företrädesrätten mellan olika inteckningar är klar och redig. För fastighetsägaren är det en odiskutabel fördel att i en lånesituation kunna använda t.ex. pantbrevet med bästa rätt om detta är ledigt. Enligt vår mening skulle ett borttagande av återutgivningsrätten innebära att en huvudpoäng med inteckningssystemet försvann. Det kan nämligen ifrågasättas om det är meningsfullt med ett inteckningssystem utan återutgivningsrätt.

Borttagande av endast rätten till andrahandspantsättning

Inte heller ser vi skäl för att närmare diskutera ett borttagande av fastighetsägarens rätt att pantsätta i andra hand *utan* att även ägarhypoteket tas bort. Det framstår inte som rimligt att oprioriterade borgenärer genom utmätning av pantbrev ges möjlighet att ta ägarhypoteket i anspråk vid exekution samtidigt som de borgenärer som har panträtt i fastigheten saknar möjlighet att gardera sig mot detta. Och tog man dessutom bort möjligheten till pantbrevsutmätning skulle ägarhypoteket vid exekution primärt alltid tillfalla fastighetsägaren. Inte heller det framstår som rimligt.

Möjligheten att pantsätta även efter utmätning

En annan fråga som kan ställas är om ordningen, att fastighetsägaren kan pantsätta sin fastighet även efter det att fastigheten har utmätts, har ett samband med ägarhypotek eller pantbrevsutmätning. Med andra ord är frågan om ett borttagande av de två sistnämnda instituten bör medföra att möjligheten att pantsätta fastigheten efter utmätning av denna också tas bort.

Fastighetsägarens rätt att pantsätta fastigheten även sedan utmätning har skett anges i 4 kap. 29 § UB. Det finns en risk för att gäldenären utnyttjar sin handlingsfrihet till skada för utsökningsborgenären. Om pantsättningen är i första hand, kan nämligen tillägget komma att tas i anspråk, jfr 6 kap. 3 § tredje stycket JB. Därför finns också regler som möjliggör för kronofogdemyndigheten att kontrollera gäldenärens bruk av helt eller delvis obelånade inteckningshandlingar, 6 kap. 7 § och 12 kap. 5 § UB.

Men varför finns då denna möjlighet för fastighetsägaren? Tanken är att gäldenären härigenom har en möjlighet att skaffa medel genom belåning, t.ex. för att kunna betala utmätningsfordringen (se t.ex. prop. 1980/81:8 s. 470).

Möjligheten att pantsätta även efter utmätning har således inte något omedelbart samband med institutet ägarhypotek. Den är förestavad av självständiga skäl som gäller fastighetsägarens möjligheter att betala utmätningssfordringar. Vi anser oss därför inte ha skäl att inom ramen för förevarande utredningsarbete vidare överväga rätten att pantsätta efter utmätning.

13.1.3 Alternativen till det nuvarande systemet

Vi ser därför främst två alternativ till det nuvarande systemet, när man talar om att ta bort ett eller flera av de nuvarande instituten. Det ena alternativet innebär att instituten ägarhypotek och utmätning av pantbrev utmönstras. Konsekvensen av detta skulle vara att medel aldrig primärt skulle kunna tillfalla fastighetsägaren vid exekution. Det lediga utrymmet skulle i stället utgöra ett överhypotek. Detta skulle fastighetsägaren kunna använda för nya pantsättningar – återutgivning om pantbrevet är helt ledigt och annars andrahandspantsättning. Och i den mån nya pantsättningar inte gjordes, skulle bakomvarande panthavare rycka upp. Dessutom skulle borgenärer med sämre förmånsrätt än panthavarna, genom avskaffandet av utmätning av pantbrev, aldrig kunna kila in sig mellan panthavarna.

Det andra alternativet innebär att man, förutom avskaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev, dessutom tar bort möjligheten till andrahandspantsättning. Skillnaden jämfört med det föregående alternativet består då alltså i att möjligheten att pantsätta delvis lediga pantbrev inte skulle finnas. Om rätten att pantsätta i andra hand tas bort, kan man dessutom diskutera om rätten till utbyte bör utvidgas.

Praktiker har framhållit att de rutiner som tillämpas för andrahandspantsättning är, enkelt uttryckt, dyra och krångliga. Skäl finns därför att överväga om möjligheter finns att förenkla och därmed förbilliga rutinerna för andrahandspantsättning. Detta kan vara en möjlighet oavsett om några andra ändringar görs eller inte.

13.2 Håller de gamla skälen för ägarhypotek?

<p>Vår bedömning: De skäl som vid förra sekelskiftet anfördes till stöd för att införa ägarhypoteket har numera ingen bärkraft.</p>
--

13.2.1 Det dåvarande rättslägets betydelse

Vissa skäl för ägarhypoteket anfördes när detta infördes i början av förra seklet. Och de har upprepats i senare lagstiftningsärenden. Innan de skälen närmare analyseras bör något sägas om läget när ägarhypoteket infördes.

Som närmare beskrevs i avsnitt 11.1.2 hade en gradvis utveckling skett mot en allt självständigare inteckningsrätt. Man hade sett flera nackdelar med system där inteckningsrätten följde – var accessorisk till – fordringsrätten. Genom den då gällande inteckningsförordningen fanns visserligen en återutgivningsrätt. Men den torde ha förutsatt att den aktuella inteckningen var helt ledig, alltså en återutgivningsrätt i snäv bemärkelse (se t.ex. Nordling, E.V., Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl., 1888, s. 192 ff.).

Detta bör hållas i minnet när man bedömer framförda resonemang om konsekvent system och rättvisa. Det är inte mycket som tyder på att man då också vägde in möjligheten till en återutgivningsrätt av den typ som i dag finns för företagshypotek. Där är ju andrahandspantsättning möjlig på samma sätt som beträffande fast egendom, trots att ägarhypotek saknas.

13.2.2 Om systemskäl

I avsnitt 11.2 delade vi in de skäl som i förarbetena anfördes för införande av ägarhypotek i tre grupper. Det första kallar vi systemskälet. Det gick i korthet ut på att ägarhypoteket innebär en följdriktig utveckling mot en självständig inteckningsrätt, vilken dessutom ger systemet stadga.

När det gäller synen på vad som innebär ett konsekvent, följdriktigt system kan frågorna ställas vilken betydelse utvecklingen från en accessorisk inteckningsrätt hade och om man skulle sett annorlunda på saken, ifall man hade känt till dagens former för andrahandspantsättning av delvis obelånade pantbrev.

Frågan är med andra ord hur långt man behöver gå för att man skall anse att systemet är konsekvent. Inte heller med den nu gällande ordningen är gränserna helt skarpa. Är ett pantbrev fullt belånat, skall i regel tillägg också utgå. Tillägg förekommer emellertid inte vid ägarhypotek. Med andra ord har det betydelse för bakomvarande borgenärer om pantbrevet är obelånat eller inte. Förmånsrättsrummen är inte helt fasta. Men naturligtvis skall inte på något sätt förnekas att förmånsrummen blir fastare med ägarhypotek än utan.

Emellertid måste det konstateras att institutet *koppling* – dvs. att en panthavare tar pant i andra hand i framförvarande pantbrev – har en klart torpederande inverkan på den tänkta konsekvensen i systemet. Koppling innebär att bakomvarande borgenärer kan dra fördel av att det framförvarande pantbrevet är helt eller delvis ledigt. De rycker upp. Det var just det resultatet man ville förhindra. Och det har dessutom visat sig att bankerna i stor utsträckning utnyttjar denna möjlighet. Därmed är ägarhypotekets roll som stabilisator i stor utsträckning satt ur spel.

I olika sammanhang har framförts att ägarhypotek ger systemet stadga. Vi anser att frågan bör ställas vilken fördel den avsedda stadgan egentligen innebär. Annorlunda uttryckt: Vem drar fördel av stadgan?

Det är svårt att tänka sig något annat än att en stadga skulle kunna utgöra en fördel för panthavare eller blivande sådana. Ägarhypoteket ger panthavarna ett klart besked om deras förmånsrättsliga läge. Men den enda förändring som inträder om ägarhypoteket tas bort är att en panthavare kan rycka upp på ett sätt som denne kanske inte hade förväntat sig. En sådan förändring torde panthavare snarare uppfatta som positiv än negativ.

I sammanhanget bör också uppmärksammas den andra delen av vårt uppdrag. Det skall bli möjligt att inteckna i utländsk valuta. I förarbetena till 1970 års JB uttalade departementschefen (prop. 1970:20 del B s. 625):

Beträffande frågan om inteckning bör få beviljas bara i svenskt mynt eller om den även skall kunna avse utländsk valuta har lagberedningen ansett att flera panträtters inbördes värdeförhållande bör bestämmas efter en och samma värdemätare. Att denna uppfattning har sitt principiella berättigande kan inte med fog ifrågasättas.

Det förefaller som om man redan då såg den inverkan blandade valutor har på stadgan i systemet. Tillåts blandade valutor på inteckningarna i en och samma fastighet kan rörelser ske åt båda hållen. Bakomvarande panthavare kan, i förhållande till en framförvarande inteckning, både rycka upp och tryckas tillbaka på grund av valutarörelser.

Sammanfattningsvis kan konstateras att möjligheten till koppling innebär att ägarhypoteket varken i teorin eller i praktiken ger det följdriktiga eller stabila system som man tänkte sig. Det kan vidare ifrågasättas om den stabilitet ägarhypotek kan ge verkligen innebär några vinster. Slutligen förefaller möjligheten att inteckna i utländsk valuta – om man nu trots allt skall sträva efter stabilitet – ge större instabilitet än vad som skulle bli följderna om ägarhypoteket tas bort. Vår slutsats är således att systemskäl inte utgör något stöd för ägarhypoteket.

13.2.3 Om rättviseskäl

Det andra skälet har vi döpt till rättviseskäl. I viss mån får system- och rättviseskäl sägas gå in i varandra. Och man kan diskutera under vilket av de två skälen olika framförda argument och synpunkter hör hemma. Att en bakomvarande borgenär rycker upp har – som vi har förstått saken – ansetts både systemvidrigt och orättvist.

När Lagberedningen tog upp rättviseaspekten i förhållande till fastighetsägaren menade den att, om man gav panthavarna en uppryckningsrätt, detta skulle ske på fastighetsägarens bekostnad. Det motive-
rade beredningen i sin tur med att fastighetsägaren, med ett sådant system, vid nybelåning får ta en ny in-teckning med sämre rätt. Enligt beredningen medför detta i sin tur en risk för att lån inte beviljas eller att villkoren blir sämre än om den gamla in-teckningen hade kunnat användas. Genom en inskjuten sats uppmärksammades både fallet att in-teckningen är helt respektive delvis ledig.

Beträffande helt lediga in-teckningar fanns redan enligt då gällande in-teckningsförordning en återutgivningsrätt. Sett endast till fall där in-teckningen har blivit helt ledig innebar således införandet av ägarhy-potek inte något mått av större rättvisa för fastighetsägaren.

Däremot är det, som tidigare nämndes, kanske så att man vid tiden för lagberedningens uttalande inte beaktade möjligheten till andra-handspantsättning av delvis belånade pantbrev. Men en sådan möj-lighet föreligger numera. Den uppryckningsrätt som en panthavare skulle få om ägarhypoteket togs bort motsvarar den som hypotekshavare har enligt systemet för företagshypotek. Fastighetsägaren skulle alltså kunna pantsätta i andra hand trots att ägarhypotek saknades. Därmed kan uppryckningen inte sägas ske på fastighetsägarens bekostnad.

Även i förevarande sammanhang har möjligheten till koppling sin betydelse. Koppling sätter i stor utsträckning rättviseresonemanget ur spel. En koppling kan nämligen innebära att en bakomvarande borgenär rycker upp på fastighetsägarens bekostnad. Andrahandspantsättningen kan då betyda just att fastighetsägaren för nybelåning tvingas ta ut en ny in-teckning.

Det är riktigt att en panthavare som rycker upp får en fördel. Det har då sagts att denne inte har något berättigat anspråk på denna fördel, se avsnitt 11.2.3. Men mot det påståendet kan ställas att det kanske inte heller kan sägas att oprioriterade borgenärer eller borgenärer med allmän förmånsrätt har något sådant anspråk på ett eventuellt ägarhy-potek. Det är enligt vår mening inte möjligt att fastställa någon objektiv rättvisa i detta sammanhang.

I diskussionen om fördelar bör också nämnas det förändrade läget på kreditmarknaden efter den avreglering som har skett. Bindningsti-

derna är kortare än förr. Vidare finns en helt annan konkurrens mellan långgivare jämfört med när kreditmarknaden var reglerad. Därmed ökar möjligheterna för låntagaren att sätta press på en långgivare som rycker upp. Detta är å andra sidan förhållanden som kan ändras igen och som därför kanske inte särskilt starkt talar i någon bestämd riktning.

Men mot bakgrund av vad som i övrigt har anförts anser vi att ett bevarande av ägarhypoteket i dag inte kan motiveras med de anförda rättviseskälen.

13.2.4 Om rationalitetsskäl

Det sista och antagligen tyngsta skälet som anfördes för ägarhypoteket var det som vi kallar rationalitetsskälet. Det gick ut på att kronofogdemyndigheten skulle slippa att räkna ut de faktiska fordringsbeloppen inför fastställandet av skyddsbeloppet. En kontroll av in-teckningarnas belopp skulle vara tillräcklig. På så sätt skulle exekutionen underlättas.

Följande bör då nämnas om de exekutionsrättsliga förhållandena runt det förra sekelskiftet. Angivande av aktuella kapitalbelopp på in-teckningar var inte och är inte heller något problem inför en exekutiv försäljning. Beträffande beräkning av räntan gällde däremot då att den i avsaknad av närmare utredning skulle beräknas för ett år (se t.ex. Almén, Tore, Promemoria till 1912 års utsökningslag, 1927, s. 22). Och ränta skulle inte utgå på ägarhypotek. Därmed kunde med fog hävdas att systemet med ägarhypoteket underlättade exekutionen.

Men Bostadsrättsutredningen menade, som angetts i avsnitt 11.2.6, angående gällande rätt att ett lägsta bud inte kan fastställas utan att det verkliga fordringsläget utreds. Utredningen hänvisade till att detta krävs för att tilläggen skall kunna räknas fram. Vi kan inte se annat än att detta är riktigt. Med andra ord innebär ägarhypoteket inte någon förenkling av det exekutiva förfarandet, på det sätt som var tänkt.

I sammanhanget vill vi göra en utvikning angående den i avsnitt 11.2.4 uppmärksammade kritiken från ett par remissinstanser under beredningen av 1912 års lagstiftningsärende. Det bör poängteras att denna fråga inte har betydelse för frågan om det exekutiva förfarandet för-enklas eller inte. Vi tar upp den här endast för att den i lagstiftningsärendet behandlades i det sammanhanget.

De aktuella remissinstanserna kritiserade det föreslagna systemet för exekutiv försäljning utifrån exekutionssökandens perspektiv. Man menade att lägsta budet i regel skulle sättas för högt. Tanken var att de faktiska fordringarna understeg skyddsbeloppet som ju räknas fram utifrån in-teckningarna.

Detta bemötte Lagberedningen med att det föreslagna systemet med ägarhypotek innebär att en inteckning graverar fastigheten med sitt fulla belopp, oavsett hur stor den faktiska fordringen är.

Det är enligt vår mening ett väl formalistiskt synsätt. Naturligtvis är det riktigt att lägsta budet i enskilda fall kan bli lägre, om ägarhypoteket tas bort (jfr t.ex. 12 kap. 27 § andra stycket UB). En annan sak är att ett system med ägarhypotek och utmätning av pantbrev i andra, enskilda fall kan ge ett högre skyddsbelopp än om instituten inte hade funnits. Kan t.ex. pantbrevet med bästa rätt utmätas för oprioriterade fordringar blir skyddsbeloppet lägre än om utmätningensfordran – i ett system utan ägarhypotek – hamnar efter alla fordringar med särskild förmånsrätt.

Men den nu diskuterade frågan har alltså ingen betydelse för frågan om exekutionen underlättas eller inte. I den delen är, som vi tidigare angav, vår slutsats att ägarhypoteket inte längre förenklar exekutionen på det sätt som var tänkt.

13.3 Ägarhypotekets betydelse i praktiken

Vår bedömning: Ägarhypotekets verkan i dag torde främst vara att det leder till tillämpning av två andra institut, nämligen andrahandspantansättning och utmätning av pantbrev. Jämfört med ett system utan ägarhypotek blir skillnaden därmed i huvudsak att medel kan komma att tillfalla andra borgenärer än sådana som har panträtt i fastigheten. Utfallet beror i sin tur i stor utsträckning på hur panthavarna har valt att agera i det enskilda fallet.

Användningen av koppling – dvs. att en panthavare tar pant i andra hand i framförvarande pantbrev – är utbredd, se kapitel 12. I och för sig förefaller tendensen vara att man går från en utveckling där koppling gjordes regelmässigt till bedömningar i det enskilda fallet. Men som sagts förefaller denna prövning resultera i att andrahandspantansättningar är vanliga. Koppling innebär att ägarhypoteket har satts ur spel. Genom koppling åstadkommer man uppryckningsrätt för bakomvarande panthavare.

I sammanhanget bör påpekas att det givetvis inte är teoretiskt korrekt att tala om att panthavare t.ex. ”tar pant”. Det är ju fastighetsägaren som pantsätter. I praktiken är dock kreditgivarens inställning regelmässigt helt avgörande i pantsättningsfrågorna. Det är mot den bakgrunden vi använder den förenklade och mer kortfattade terminologin.

Det kan konstateras att förekomsten av ägarhypotek utgör ett skäl för att utföra kopplingar. Görs ingen koppling finns en – sett ur kreditgivarens perspektiv – risk för att medel vid en exekution tillfaller fastighetsägaren. Därvid bör framhållas att även andra skäl finns för att genomföra en koppling. För det första förebygger man därigenom risken att senare tillkomna långivare, genom andrahandspantsättning i framförvarande pantbrev, ges bättre förmånsläge än det egna. För det andra garderar man sig mot att vid en exekution gå miste om medel på grund av utmätning av pantbrev.

Enligt vårt synsätt nödvändiggör ägarhypoteket institutet utmätning av pantbrev. Så länge ägarhypoteket finns kvar bör utmätning av pantbrev, enligt vår mening, vara möjlig. Effekten blir annars endast att man i efterhand får utmäta medel som har tillfallit fastighetsägaren.

Riksskatteverket anser att kronofogdemyndigheten alltid bör undersöka om pantbrevutmätning är möjlig (Riksskatteverket, Utsökning & Indrivning, 1996, s. 213). Av de siffror och bedömningar som redovisades i avsnitt 12.2–3 framgår att utmätning av fastigheter torde vara 5–10 gånger vanligare än utmätning av pantbrev.

Statistiken avseende utmätning av pantbrev visar inte bara att sådana utmätningar sker i en viss andel av fallen utan även att det finns en viss andel av fall där ett ägarhypotek verkligen finns. Konstateras kan att ägarhypoteket i dessa fall har den betydelsen att förutsättningar finns att medel genom ägarhypoteket tillfaller oprioriterade borgenärer. En annan sak är att exekutiv försäljning sedan ofta inte sker utan att andra lösningar hittas.

Man kan därmed sammanfattningsvis konstatera att den verkan ägarhypoteket i dag har torde främst vara att det leder till tillämpning av två andra institut, nämligen andrahandspantsättning och utmätning av pantbrev. Jämfört med ett system utan ägarhypotek blir skillnaden därmed i huvudsak att medel kan komma att tillfalla andra borgenärer än sådana som har panträtt i fastigheten. Utfallet beror i sin tur i stor utsträckning på hur panthavarna har valt att agera i det enskilda fallet.

13.4 Andrahandspantsättning bör finnas kvar

Vår bedömning: Möjligheten att pantsätta i andra hand bör finnas kvar.

Av de två alternativ vi presenterade i avsnitt 13.1.3 är det mest ingripande det där inte bara ägarhypotek och utmätning av pantbrev utan även andrahandspantsättning tas bort. Skillnaden är att även möjlighe-

ten att pantsätta i andra hand avskaffas. Närmast diskuteras konsekvenserna av ett borttagande av möjligheten att pantsätta i andra hand.

13.4.1 Fastighetsägarens handlingsfrihet

Ett avskaffande av rätten att pantsätta i andra hand skulle innebära att fastighetsägaren inte längre kunde utnyttja det lediga utrymme som uppstår då ett pantbrev är endast delvis belånat.

Vid sammanträffande med kreditgivare hävdades från något håll åsikten att ett sådant avskaffande i praktiken inte skulle vara särskilt kännbart. Förklaringen var att löptiderna på lån numera är kortare än förr. Konsumenter har vidare alltid en rätt att lösa in lån i förtid. Och konkurrensen mellan kreditgivare är större sedan kreditmarknaden avreglerades. Tanken är således att fastighetsägaren kan t.ex. lösa in det befintliga lånet och ta ett nytt större lån motsvarande pantbrevets hela belopp.

Beskrivningen av de nuvarande förhållandena är måhända riktig. Men det går ändå inte att komma ifrån att ett borttagande av andrahandspantsättning innebär en minskning av fastighetsägarens handlingsfrihet och en risk för ökade kostnader. Det är vanligen förenat med en kostnad att lösa in lån i förtid. Vidare kan sägas att, även om bindningstiderna numera ofta är korta, de inte alltid behöver vara det. En fastighetsägare kan också vara i situationen att lånet alldeles nyligen har lagts om. I sådana situationer är inlösen kanske inte ett särskilt attraktivt alternativ. Slutligen kan kreditmarknaden och låntagarnas beteenden förändras igen. Beroende på t.ex. ränteläge och bedömningar om framtida räntor kan det på nytt bli populärt med längre bindningstider.

13.4.2 Utbyte av pantbrev är inget bra alternativ

Utbyte av pantbrev är ett alternativ till andrahandspantsättning. Genom utbyte kan fastighetsägaren utnyttja överhypoteket på det sättet att det upptagna intervallet blir ett pantbrev och det lediga intervallet blir ett eller flera nya pantbrev. Sistnämnda pantbrev skulle fastighetsägaren sedan kunna använda för nya pantsättningar.

Utbyte kräver medgivande av pantbrevets innehavare, 6 kap. 8 § JB. Sättet att vidga fastighetsägarens möjligheter att göra utbyten torde därför vara att ta bort kravet på medgivande. Men detta skulle då rimligen få begränsas på det sättet att rätten till utbyte var obegränsad endast avseende lediga intervall.

En sådan ordning är dock på flera sätt problematisk. Det kan i vissa fall, t.ex. om pantförskrivningen är generell, vara svårt att fastställa om något överhypotek finns eller inte. För fall där fastighetsägaren och pantbrevets innehavare är oense måste tvisten lösas på ett eller annat sätt. Härför krävs ett sedvanligt domstolsförfarande eller liknande.

Enligt vår uppfattning skulle en ordning med vidgade möjligheter till utbyte bli så komplicerad och svårtillämpbar att den inte framstår som lämplig. Med andra ord bör en sådan vidgning inte ses som ett alternativ när man överväger konsekvenserna av ett borttagande av fastighetsägaren rätt till andrahandspantsättning.

Vår slutsats är därför följande. Administrationen kring ett utbyte är närmast mer omfattande än vid en andrahandspantsättning. Utbyte är också förenat med avgifter för fastighetsägaren. Slutligen förutsätter utbyte, enligt gällande rätt, samtycke från pantbrevshavaren. Fastighetsägaren har således inte samma handlingsfrihet som med andrahandspantsättning. Att ta bort kravet på samtycke är ingen framkomlig väg. Utbyte är således inte ett för fastighetsägaren lika attraktivt alternativ som andrahandspantsättning.

13.4.3 Konsekvens i systemet

Som vi angav i avsnitt 13.1.2 är en återutgivningsrätt – dvs. en rätt att på nytt pantsätta *helt* lediga pantbrev – närmast en förutsättning för ett inteckningssystem enligt svensk modell. De fastare beloppsintervall som det svenska tvåstegsförfarandet ger blir annars meningslösa. Återutgivningsrätten är enligt våra erfarenheter över huvud taget inte ifrågasatt.

Från mer principiella utgångspunkter framstår det som mest följdriktigt att en rätt finns att utnyttja *delvis* lediga pantbrev, när möjligheten finns beträffande helt lediga pantbrev. Andrahandspantsättning representerar just rätten att utnyttja delvis lediga pantbrev.

Enligt vår uppfattning talar således även mer principiella skäl för att ha kvar rätten till andrahandspantsättning.

13.4.4 Byte av långgivare – ingen komplikation

Företrädare för kreditgivare har påtalat att ett avskaffande av andrahandspantsättning skulle kunna innebära komplikationer vid byte av långgivare.

Bakgrunden till detta har beskrivits på följande sätt. En låntagare har en skuld till t.ex. Spintab på 100 000 kr och Spintab är registrerad

som pantbrevshavare på ett pantbrev på den summan. Lånet skall läggas om. Kunden vänder sig till Stadshypotek som beviljar en kredit mot säkerhet i pantbrevet. Kunden skriver på skuldebrevet som också innehåller en pantförklaring. Stadshypotek löser Spintab-lånet. Via pantbrevsregistret skickar Stadshypotek en begäran till Spintab att denne skall lösgöra sig som pantbrevshavare så att Stadshypotek i stället kan registrera sig.

Det kan ta en till två veckor innan den mottagande banken vidtar den begärda åtgärden. I det läget "ligger pantbrevet hos tredje man". Det har då hävdats att, om något skulle hända, förstahandspantsättningen inte är fullbordad. Pantbrevet anses inte överlämnat. Genom begäran anser sig den nye långgivaren emellertid ha fått andrahandspanträtt fram till dess denne registreras. Man kan tänka sig att låntagaren går i konkurs under mellantiden eller att han pantsätter till någon annan.

Enligt vår bedömning borde det dock inte vara något problem att finna en lösning i denna fråga, om man önskar ta bort möjligheten att pantsätta i andra hand. I litteraturen har förts fram att denuntiation för sakrättsligt skydd är möjlig också i förstahandsförhållanden (se t.ex. Westerlind, Peter, Kommentarer till jordabalken, 6 kap., 1977, s. 234 och Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 5 uppl., 1997, s. 50). Ett exempel som därvid har angetts när detta kan vara användbart är att borgenären är en privatperson och att han föredrar att pantbrevet förvaras hos en bank.

Rätt utformad torde underrättelsen – i exemplet var det alltså underrättelsen från Stadshypotek till Spintab – utgöra en denuntiation i ett förstahandsförhållande. Skulden är ju löst varför Spintab i realiteten inte längre har någon panträtt.

Byte av långgivare innebär således, enligt vår uppfattning, ingen sådan komplikation som utgör ett självständigt skäl att behålla andrahandspantsättning.

13.4.5 Övergångsproblematiken

En förhållandevis svår övergångsproblematik uppstår om man bestämmer sig för att ta bort andrahandspantsättning. Inte minst med tanke på den rätt rikliga förekomsten av kopplingar, se avsnitt 13.3, kan konstateras att det i dag finns ett stort antal andrahandspantsättningar. En utgångspunkt vid ändring av civilrättsliga bestämmelser är allmänt att redan ingångna rättsförhållanden inte bör ändras till nackdel för ena parten. Det bör krävas starka skäl för att göra undantag från den principen.

Utgångspunkten blir därför att befintliga andrahandspantsättningar så att säga bör få leva kvar. De är som nämnts rätt många. Och de kan,

med en sådan princip, förväntas leva kvar rätt länge. Just låneförhållandena i fastigheter har en förhållandevis lång "livslängd".

Vill man undvika dubbla system under lång tid skulle man vara tvungen att göra avkall på principen att inte rubba befintliga rättsförhållanden. Exempelvis skulle en preklusionsfrist kunna ställas upp på det sättet att andrahandspantsättningar upphör att gälla tio år efter lagens ikraftträdande. Tanken skulle då vara att lån under denna tid i regel ändå måste läggas om. Men för att en sådan princip över huvud taget skall vara tänkbar menar vi att reformen måste framstå som ytterst angelägen. En icke försumbar risk finns nämligen för bl.a. rättsförluster och ofördelaktiga villkor för fastighetsägare.

Det skulle antagligen inte heller alltid vara helt enkelt att vid omläggningar av lån o.d. avgöra om en ny pantsättning hade skett eller inte. Med andra ord skulle tvister kunna uppstå i frågan om en ny andrahandspantsättning har skett – vilken då skulle vara ogiltig – eller inte.

Det är inte heller helt enkelt att se hur man skall hantera ägarhypoteket övergångsvis när också andrahandspantsättning tas bort. Man kan exempelvis tänka sig en fastighet med fem in-teckningar. Diverse kopplingar finns. Vissa försvinner efter en tid medan andra finns kvar. Vad skall då gälla vid en exekutiv försäljning. Skall ägarhypoteket också finnas kvar? Skall möjlighet finnas att utmäta pantbrev?

13.4.6 Våra slutsatser

Det som talar för ett avskaffande av rätten till andrahandspantsättning är en praktisk aspekt. Andrahandspantsättning för med sig en del arbete och kostnader. Men från fastighetsägarhåll har önskemål inte framförts om borttagande av andrahandspantsättning. Så gott som samtliga kreditgivare vi har haft kontakt med har förklarat att de inte är intresserade av denna ändring. Man anser att fördelarna både för kreditgivaren och fastighetsägaren trots allt väger över arbetet och kostnaderna. Inte heller har det till utredningen från andra aktörer framförts något enat önskemål om ett slopande av möjligheten till andrahandspantsättning. De företrädare vi har träffat är måhända inte rakt igenom representativa i den meningen att de korrekt återspeglar antalet anhängare av respektive alternativ. Men det står klart att någon enad opinion om att ta bort andrahandspantsättning inte finns.

Ett avskaffande av rätten till andrahandspantsättning skulle innebära en minskning av fastighetsägarens handlingsfrihet och förhållandevis besvärliga övergångsproblem. Principiella skäl talar enligt vår mening också för att behålla denna rätt.

Vår slutsats är således att fastighetsägaren även i fortsättningen bör ha möjlighet att göra andrahandspant-sättningar.

Det som återstår är därmed att ta ställning till om instituten ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör finnas kvar eller inte i ett system där man behåller möjligheten till andrahandspant-sättning.

13.5 Ägarhypotek och utmätning av pantbrev bör avskaffas

Vårt förslag: Ägarhypotek och utmätning av pantbrev skall avskaffas i fråga om fastigheter.

13.5.1 Principiella utgångspunkter

Att ägarhypoteket avskaffas skulle inte innebära att man inskränker fastighetsägarens möjligheter att pantsätta ett helt eller delvis obelånat pantbrev. Fastighetsägaren skulle alltså ha kvar såväl rätten att pantsätta helt obelånade pantbrev som rätten att genom andrahandspant-sättning utnyttja delvis obelånade pantbrev. Förändringen skulle däremot innebära att medel vid exekution aldrig på panthavares bekostnad skulle tillfalla vare sig fastighetsägaren, hans oprioriterade borgenärer eller borgenärer med allmän förmånsrätt.

Från principiella utgångspunkter kan med andra ord konstateras att en reform skulle ge den effekten att fastighetsägaren eller oprioriterade borgenärer aldrig skulle kunna kila in sig mellan panthavare. Det kan hävdas att det inte finns rationella skäl som talar för att panthavare skall behöva stå tillbaka för fastighetsägaren eller borgenärer utan pantsäkerhet i fastigheten. Mot detta kan anföras den uppfattning som angavs i förarbetena när ägarhypoteket infördes, nämligen att en panthavare inte har något befogat anspråk på en uppryckningsrätt. Ett ställningstagande i denna fråga kan enligt vår mening inte grundas på rättviseaspekter i egentlig mening. I detta sammanhang är det ju fråga om att bestämma spelreglerna i förhållandena mellan fastighetsägaren och hans borgenärer samt mellan dessa borgenärer sinsemellan. Oavsett vilket system som väljs kommer en aktör vid pantsättningen att kunna känna till dessa regler och anpassa sitt handlande därefter.

Men att man inte kan tala om rättvisa i detta sammanhang hindrar inte att någon av de tänkbara lösningarna ändå är att föredra från rent principiella utgångspunkter. Det kan därvid framhållas att ett avskaffande av ägarhypoteket skulle innebära en förenkling av systemet. Någ-

ra tunga rättspolitiska skäl som talar för ägarhypoteket finns det inte. Det kan tvärtom förefalla överraskande att fastighetsägaren eller i praktiken vanligen dennes oprioriterade borgenärer i vissa fall skall tillgodoses före panthavare med säkerhet i fastigheten. Ett avskaffande av ägarhypoteket skulle innebära att möjligheten i vissa fall ökar att samtliga panthavare erhåller full utdelning.

Frågan om ägarhypotekets vara eller inte vara bör dock enligt vår mening inte besvaras med ledning av enbart principiella eller teoretiska resonemang. Det är här fråga om att ändra ett system som är väl inarbetat sedan lång tid, inte minst bland aktörerna på lånemarknaden. Mot den bakgrunden finns det anledning att fästa särskild uppmärksamhet på vilka mer praktiska skäl som kan tala för eller emot en förändring i detta hänseende. Av betydelse är vidare om ett avskaffande av ägarhypoteket skulle innebära en rättslig harmonisering med omvärlden. Dessutom kan det finnas anledning att överväga om själva övergången till ett system utan ägarhypotek skulle innebära större problem. Dessa frågor behandlas i det följande.

13.5.2 Likheten med utländska system och övriga svenska inteckningssystem

Såvitt vi vet är det endast i Finland som det finns ett inteckningssystem liknande det svenska. Det skulle därför kunna hävdas att rättslig harmonisering inte är ett starkt skäl för att ta bort just ägarhypotek. Men det är också så att ägarhypotek saknar motsvarighet i de allra flesta andra länder. Om man avskaffar ägarhypoteket, åstadkommer man den likheten med de flesta andra länders system att fastighetsägaren aldrig kan kila sig emellan panthavare. Ett visst närmande till andra system skulle en reform alltså innebära. Från kreditgivarhåll har hävdats att detta skulle innebära en förenkling i internationella sammanhang och en fördel för det arbete som pågår med att försöka åstadkomma en harmonisering av de europeiska förhållandena.

Man kan ställa frågan om intresset att skapa rättslikhet mellan olika svenska inteckningssystem är av betydelse i detta sammanhang. Därvid kan konstateras att ägarhypotek saknas på företagsinteckningarnas område. Emellertid pågår det inom Regeringskansliet ett beredningsarbete i avsikt att förvandla företagsinteckningar till en allmän förmånsrätt som alltså skall kunna göras gällande endast i konkurs, se avsnitt 2.2.4. Därmed saknas intresse av att skapa likhet mellan företagsinteckningar och fastighetsinteckningar vad gäller ägarhypoteket. I övrigt kan konstateras att ägarhypotek förekommer endast beträffande skepp. Mot denna bakgrund anser vi att intresset att skapa rättslikhet mellan olika

svenska inteckningssystem inte kan åberopas som skäl för att avskaffa ägarhypoteket på fastighetsrättens område.

13.5.3 Minskar skälen för andrahandspantsättning?

Ett skäl för att avskaffa ägarhypoteket skulle kunna vara om man därmed tog bort ett viktigt incitament för de synnerligen vanliga andrahandspantsättningarna, vilka enligt somliga kreditgivare nödvändiggör dyra och krångliga rutiner. Frågan om hur rutinerna kan förenklas återkommer vi till ett följande avsnitt. Nu skall vi behandla frågan om ett avskaffande av ägarhypoteket verkligen skulle leda till att andrahandspantsättningarna blir mindre vanliga.

Pantbrevsutredningen uttalade i sitt betänkande att, för den händelse man tog bort ägarhypoteket, andrahandspantsättning genom uppryckningsrätten skulle bli överflödigt (se avsnitt 11.2.5). Enligt vår uppfattning skulle emellertid ett avskaffande av ägarhypoteket och utmätning av pantbrev inte innefatta något tillräckligt skäl att avstå från andrahandspantsättning i fall då sådan pantsättning sker i dag. Visserligen skulle det utan ägarhypotek saknas anledning för en långivare som inte har pantbrev med bästa rätt i fastigheten att genom andrahandspantsättning förhindra att fastighetsägaren eller dennes oprioriterade borgenärer får utdelning ur ett ledigt bättre förmånsläge efter en exekutiv försäljning. Men syftet med en andrahandspantsättning torde vanligen även vara att förhindra att någon ny långivare dyker upp och tar andrahandspant i framförvarande pantbrev. Vid beviljande av lån kan det med andra ord finnas skäl att gardera sig mot att andra, senare tillkommande långivare så att säga tränger sig före i förmånsordningen. Detta förhållande utgör enligt vår bedömning ett tillräckligt skäl för att andrahandspantsättning kommer till stånd i de situationer där kreditgivaren i dag anser att en sådan är befogad.

Vid våra kontakter med olika kreditinstitut ansåg endast ett av dem att skälen för andrahandspantsättning minskar om ägarhypoteket avskaffas, se avsnitt 12.1.2. Minskningen skulle enligt detta kreditinstitut främst bero på att förutsättningarna ökar för att kreditinstituten sinsemellan skall kunna träffa en överenskommelse om att avstå från andrahandspantsättningar. De övriga kreditinstituten menade att skillnaden skulle bli marginell. Enligt vår mening kan det antas att en överenskommelse av detta slag, om den alls kommer till stånd, i varje fall skulle vara svår att vidmakthålla i ett längre tidsperspektiv. Det skulle exempelvis kunna inträffa att någon ny betydelsefull aktör, inhemsk eller utländsk, etablerar sig på den svenska lånemarknaden och inte är beredd att samarbeta.

Vår uppfattning är mot bakgrund av det anförda att det inte finns anledning att tro att ett avskaffande av ägarhypotek i sig skulle påverka förekomsten av andrahandspantsättning. Man får alltså räkna med samma arbete med och kostnader för andrahandspantsättning, oavsett om ägarhypoteket finns kvar eller inte.

13.5.4 Betydelsen för exekutionen m.m.

Vissa arbetsbesparingar kan göras

Riksskatteverket är av uppfattningen att kronofogdemyndigheten alltid bör undersöka om pantbrevutmätning är möjlig (Riksskatteverket, Ut-sökning & Indrivning, 1996, s. 213). Motiveringen är att oprioriterade borgenärer då har större utsikter att få betalt för sina fordringar än om endast fastigheten utmäts. Verket har mot den bakgrunden förklarat att ett borttagande av ägarhypoteket och utmätning av pantbrev skulle innebära en viss arbetsbesparing i många utmätningsärenden. Detta gäller framför allt i ärenden där utmätning skall ske för oprioriterade fordringar. Om gäldenären i ett sådant fall äger en fastighet, måste kronofogdemyndigheten undersöka om det finns något ägarhypotek. Ägarhypotek kan finnas t.ex. i ett pantbrev med bästa rätt och kan då ge utdelning till oprioriterade borgenärer även om fastigheten är högt belånad.

Även om ägarhypoteket tas bort, måste kronofogden i fall då utmätning begärts för oprioriterade fordringar undersöka om en fastighet som gäldenären äger bör utmäts. Liksom i dag måste kronofogden undersöka vilka fordringar som belastar fastigheten. Skillnaden kan beskrivas så att det utan ägarhypotek krävs endast en mer översiktlig summering av det totala fordringsläget för bedömningen om en försäljning kan ge ett överskott som kan fördelas till oprioriterade borgenärer. I ett system med ägarhypotek måste, som tidigare nämnts, kronofogdemyndigheten kontrollera även om det finns ägarhypotek som kan ge utdelning inom ramen för de olika pantbreven. Denna kontroll är således mer detaljerad än den som krävs i ett system utan ägarhypotek. Slutsatsen blir att vissa arbetsbesparingar kan göras.

Betydelsen för skyddsbeloppet

Från ett par kronofogdemyndigheter har påpekats att skyddsbeloppet kan bli högre i vissa fall, om ägarhypoteket tas bort. Tanken är då att t.ex. en oprioriterad borgenär på grund av ägarhypotek i ett pantbrev med bästa rätt kan få en utmätning i detta. Skyddsbeloppet blir då lägre än om den oprioriterade borgenären skall ställa sig sist i kön. Det är

riktigt. Å andra sidan kan, som angavs i avsnitt 13.2.4, skyddsbeloppet i andra fall i stället bli lägre om ägarhypoteket tas bort. Det kan vara fallet bl.a. när en panthavare är sökande och framförvarande pantbrev inte är fullt belånade. Enligt vår mening saknar de nu angivna förhållandena därmed egentlig betydelse för ställningstagandet i frågan om ägarhypoteket bör avskaffas.

Konkursboets möjligheter att påkalla försäljning

Enligt 12 kap. 13 § andra stycket första meningen UB har konkursförvaltaren rätt att begära att fastigheten säljs "för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten". Denna rätt har betydelse för skyddsbeloppet. Och denna förvaltarens rätt till försäljning får avskaffas, om ägarhypoteket utmönstras. Därmed mister boet eller oprioriterade borgenärer en möjlighet att tillgodogöra sig ägarhypotekets värde. Men detta är följdriktigt. För övrigt har det i förarbetena konstaterats att den praktiska betydelsen av försäljningsrätten torde vara ganska liten (prop. 1993/94:191 s. 31). Som angavs i förarbetena torde fastigheter vid konkurs i regel vara fullt belånade.

13.5.5 Övergångsproblematiken

Slutligen bör frågan ställas om ett avskaffande av ägarhypotek och utmätning av pantbrev ger upphov till besvärliga övergångsfrågor. Försämringar i förmånsrätten kan motivera antingen att undantag görs för vid ikraftträdandet bestående förhållanden eller att t.ex. panthavare ges tillfälle att ompröva sina krediter under en övergångstid (jfr t.ex. SOU 1999:1 s. 336 f.). De här aktuella ändringarna har emellertid inte den typen av konsekvenser. För panthavarna sker ingen försämring utan snarare en förbättring genom att de får en uppryckningsrätt.

För fastighetsägaren inträder den förändringen att överhypoteket inte primärt tillfaller honom vid exekution. Teoretiskt innebär det en viss försämring för fastighetsägaren, men denna försämring gäller inte pantsättingens innebörd. Det är också enligt gällande rätt på det sättet att, så länge det finns fordringar som uppgår till köpeskillingen vid en exekutiv försäljning, medel inte slutligt skall tillfalla fastighetsägaren. Man kan dessutom i praktiken anta att det för fastighetsägarens beslut att upplåta pant inte har någon betydelse, om ett ägarhypotek kan komma att uppstå eller inte. Vår slutsats är mot bakgrund av det sagda att det, om ägarhypoteket avskaffas, inte krävs någon särskild över-

gångsregel som innebär att den tidigare ordningen skall gälla för pantsättningar som skett före ikraftträdandet.

För oprioriterade borgenärer och andra borgenärer utan pant i fastigheten förändras situationen typiskt sett till det sämre, om möjligheterna till pantbrevsutmätning tas bort. Möjligheten för dem att kila in sig mellan panthavare försvinner ju. Den rätt som pantbrevsutmätning kan ge är emellertid slumpartad. Det är inte en rätt som en borgenär i förväg – t.ex. vid ett avtalsslut – kan räkna med. Oprioriterade borgenärer har inget skydd mot att fastighetsägaren genom ny belåning avhänder sig uppkomna ägarhypotek. Enligt vår uppfattning är detta därmed inte jämförbart med andra försämringar av förmånsrätten, t.ex. det fallet att en särskild förmånsrätt försämras till att bli en allmän förmånsrätt. Vi anser därför inte att ett avskaffande av ägarhypotek och pantbrevsutmätning motiverar övergångsbestämmelser av den typen att redan ingångna förbindelser undantas för viss eller obegränsad tid.

Slutsatsen i denna del blir att det inte skulle uppkomma några besvärliga övergångsfrågor, om man väljer att avskaffa ägarhypoteket och utmätning i pantbrev.

13.5.6 Vår sammanfattande bedömning

Intresset av att skapa rättslikhet med andra svenska inteckningssystem kan inte åberopas som skäl för att avskaffa ägarhypotek och utmätning av pantbrev. Det finns inte heller skäl att tro att ett avskaffande skulle ha någon större betydelse för förekomsten av koppling och andra andrahandspantsättningar. Några övergångsproblem finns inte.

Vilka skäl återstår då som bör vägas in?

Ägarhypoteket är en bland aktörer väl etablerad rättsfigur. Ägarhypoteket är en av flera bitar i det rätt komplicerade pussel som exekutionsrätten utgör. En reform som den här aktuella genererar inledningsvis en viss mängd utbildningsinsatser, kostnader o.d. Det krävs därför skäl av en viss styrka för att ta bort ägarhypoteket och utmätning av pantbrev.

Det kan konstateras att de skäl som en gång i tiden anfördes till stöd för ägarhypoteket inte längre äger giltighet. Det finns enligt vår mening i dag inte något tyngre rättspolitiskt skäl som talar för att man bör behålla ägarhypoteket.

Ett avskaffande av ägarhypoteket skulle innebära en viss förenkling av systemet. Vårt system skulle då också i högre grad än den nuvarande ordningen stämma överens med vad som gäller i de flesta andra länder. En viss harmonisering skulle alltså uppnås, vilket bl.a. kreditgivare be-

dömer som positivt i internationella kreditsammanhang. En reform skulle också innebära vissa förenklingar av det exekutiva förfarandet.

Det finns rent principiella skäl som talar mot systemet med ägarhypotek. Det kan förefalla överraskande att fastighetsägaren eller oprioriterade borgenärer i vissa fall skall tillgodoses före panthavare med säkerhet i fastigheten. Med ägarhypotek är detta möjligt, och det förekommer även i praktiken även om det inte är så vanligt. Effekterna av ägarhypoteket kan i och för sig neutraliseras genom koppling, vilket också sker i stor utsträckning. Därför kan med visst fog hävdas att ägarhypoteket innebär en valfrihet för aktörerna i frågan om i vilken ordning medel skall delas ut. Men ett system utan ägarhypotek skulle innebära att man även utan andrahandspantsättning uppnår den effekt som de flesta förefaller anse vara rimligast, nämligen att panthavarna får utdelning före fastighetsägaren och oprioriterade borgenärer.

Enligt vår mening talar övervägande skäl för att instituten ägarhypotek och utmätning av pantbrev avskaffas. Vi föreslår därför att så skall ske.

13.6 Förändring av formerna för andrahandspantsättning

Vår bedömning: Rutinerna för andrahandspantsättning bör kunna förenklas på det sättet att åtgärder som i dag görs skriftligen bör kunna utföras elektroniskt. Detta är dock något som varken bör eller behöver ske genom reglering i författning utan som i så fall kan ske genom överenskommelser mellan kreditinstituten.

13.6.1 Två huvudlinjer är tänkbara

Tanken har framförts från bl.a. kreditgivare, se avsnitt 12.1.2, att man borde försöka förenkla rutinerna för andrahandspantsättning, om möjligheten till sådan pantsättning inte tas bort. Detta är en fråga som får sägas ligga i utkanten av vårt uppdrag. Vi anser dock att skäl finns att trots allt säga något om den.

Det som anses tidskrävande är de skriftliga underrättelser som skickas mellan kreditgivarna. Detta har beskrivits på följande sätt. Den bank som vill ha andrahandspant skall skicka en underrättelse till förs-
tahandspanthavaren. Den andra banken skall registrera underrättelsen i sitt system och returnera den påskrivna underrättelsen. Denna bank måste också komma ihåg att lämna pantbrevet till andrahandspanthava-

ren om pantbrevet blir ledigt. Andrahandspanthavaren skall, om hans fordran betalas, komma ihåg att underrätta förstahandspanthavaren så att pantbrevet inte skickas till den förstnämnde i situationen att förstahandspanthavarens fordran betalas.

De som önskar förenklingar ser framför sig ett elektroniskt förfarande. Som vi ser på saken kan man därvid tänka sig två huvudlinjer. Den ena linjen är att åstadkomma förändringen att registrering i pantbrevsregistret ger sakrättsligt skydd. Den andra är att alla de nuvarande åtgärderna visserligen skall utföras men att de görs på elektronisk väg i stället för på skriftlig.

13.6.2 Elektronisk registrering för sakrättsligt skydd

Endast datapantbrev skulle kunna omfattas

Lösningar där elektronisk registrering ger sakrättsligt skydd kan beträffande skriftliga pantbrev avskrivas direkt. Sådana pantbrev skall kunna användas även när t.ex. privatpersoner är panthavare. Den elektroniska utvecklingen har inte nått dithän att uteslutande elektroniska lösningar är tänkbara för de fallen.

När det gäller datapantbreven är läget ett annat. Endast professionella kreditgivare som uppfyller vissa krav ges tillstånd att registreras som pantbrevshavare, 14 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

Den största rationaliseringen uppnås genom ett system där även andrahandspantsättningar registreras i pantbrevsregistret. För en sådan lösning krävs ändringar i författning. En sådan lösning skulle alltså innebära att sakrättslig skydd erhålls genom registreringen i pantbrevsregistret. Därmed skulle inga underrättelser heller behövas. Den blivande andrahandspanthavaren skulle slippa att skicka skriftliga underrättelser. Och förstahandspanthavaren skulle inte behöva kvittera. Inte heller skulle någon av panthavarna behöva underrätta den andre om han upphör att vara panthavare.

Ändringen skulle innebära vissa kostnader

En ändring som den här diskuterade torde kräva vissa förändringar av Lantmäteriverkets pantbrevsregister. Vissa kostnader skulle därmed uppstå. Å andra sidan borde kreditinstitutens hantering bli enklare och därmed billigare.

Övergångsproblematiken

Vissa övergångsproblem skulle uppstå. Frågan är hur man skall hantera de befintliga andrahandspantställningarna. Om de endast ges fortsatt giltighet skulle man få leva med dubbla system under lång tid. Som tidigare angetts brukar pantsättningsförhållandena i fastigheter ha förhållandevis lång "livslängd". Ett alternativ är att sätta upp någon tidsgräns, t.ex. 5 eller 10 år, inom vilken panthavare måste anmäla sig till pantbrevsregistret. Detta skulle alltså i få fall vara en förutsättning för att panthavaren skulle ha kvar sitt sakrättsliga skydd. Efter tidsfristens utgång skulle panthavare som inte har anmält sig tappa sitt sakrättsliga (och kanske också obligationsrättsliga) skydd.

Sekretessen för uppgiften om pantbrevshavare

Ett problem i sammanhanget är 8 kap. 22 § sekretesslagen (1980:100). Enligt den paragrafen gäller sekretess för uppgift om pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada. Undantag gäller gentemot fastighetsägaren eller tomt rättshavaren. Dessa har alltid rätt att få veta vem som är pantbrevshavare.

Detta innebär ett visst hinder redan i dag eftersom andrahandspantställning skall ske genom denuntiatio. Enligt förarbetena är det pantbrevshavaren som skall underrättas (prop. 1993/94:197 s. 69). Det anges följa av 16 § lagen om pantbrevsregister. Frågan är då hur den blivande andrahandspantstavaren vet vem förstahandspantstavaren är. På grund av sekretessen kan ju detta inte utläsas av registret. I praktiken gör man så att fastighetsägaren vid kreditgivningstillfället får ange vem som är pantbrevshavare. En sedvanlig denuntiatio skickas och den får sedan bekräftas av mottagen.

Men läget blir ett annat om registreringen skall ge sakrättsligt skydd. Några kontakter skall inte tas med den av fastighetsägaren uppgivne pantbrevshavaren. Då får man inte heller någon kontroll av fastighetsägarens uppgift på det sätt som sker i dag. Någon bekräftelse från den mottagande banken skall ju inte skickas.

Sekretessen motiveras av konkurrensskäl (prop. 1993/94:197 s. 40 f.). Följande angavs i förarbetena.

Ett helt offentligt pantbrevsregister skulle kunna medföra inte obetydliga skador för pantbrevshavarna. Registreringarna kommer regelmässigt att återspegla lån som pantbrevshavarna har lämnat till fastighetsägarna. Det förhållandet att registret kommer att föras med

hjälp av ADB gör det mycket lätt att genom sökningar i registret ta fram sammanställningar över en viss pantbrevshavares kundkrets. Det skulle därigenom bli möjligt för konkurrenter att ganska väl kartlägga varandras affärskontakter.

Det skulle kunna invändas att liknande effekter kan uppkomma redan i dag genom systemet med innehavsanteckningar i inskrivningsregistret. En sådan jämförelse är emellertid inte rättvisande. Systemet med innehavsanteckningar är nämligen helt frivilligt och det utnyttjas därför inte heller av alla kreditgivare. För den som över huvud taget vill utnyttja pantbrevsregistret kommer däremot en uppgift om pantbrevshavare att vara obligatorisk.

Bostadsrättsutredningen föreslog, vid sina överväganden om ett bostadsrättsregister, att den där motsvarande uppgiften skulle vara offentlig. I gengäld föreslog utredningen att den personuppgiftsansvarige inte skulle kunna använda uppgiften om – som utredningen benämnde det – inteckningshavaren som sökbegrepp (SOU 1998:80 s. 284 ff.). Därmed skulle, enligt utredningen, inte heller andra – t.ex. konkurrenter – kunna göra den typen av sökningar. Utredningen menade att detta skulle ge ett lika bra skydd från konkurrenssynpunkt som en sekretessbestämelse. I remissomgången var man från kreditgivarhåll kritisk till denna lösning och förordade i princip samma sekretess som den för pantbrevsregistret. Frågan är dock om inte ett borttagande av sekretessen – t.ex. på det sätt som Bostadsrättsutredningen föreslog – är en förutsättning för en nyordning där elektronisk registrering skall ge sakrättsligt skydd.

Rättsförhållandet mellan primär- och sekundärpanthavare

En mer allvarlig komplikation är emellertid enligt vår uppfattning rättsförhållandet mellan primär- och sekundärpanthavare. Det saknas helt regler i författning om sådant som i vilken utsträckning primärpanthavaren kan utöka sin skuld med bibehållen förmånsrätt sedan denne har underrättats om en andrahandspantsättning. I litteraturen förs resonemang om olika situationer. Åsikterna går i rätt stor utsträckning också i sår. Hur pantförskrivningen ser ut anges i regel ha betydelse. Men utformningen av pantförskrivningen avseende såväl förstahands- som andrahandspanten kan tänkas ha betydelse. I olika utsträckning fäster författare också avseende vid vilka insikter förstahandspanthavaren har. (Se t.ex. Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 324 f. och 330 ff., Walin, Gösta, Panträtt, 2 uppl, 1998, s. 44 ff., Rodhe, Knut, Handbok i sakrätt, s. 473 ff. och Johansson, Marcus,

Ändamålsenliga sakrättsmoment – om rådighet, sken och rådighetsken i SvJT 1997 s. 362.)

När man i litteraturen har dragit upp linjerna för vad som bör gälla i olika situationer har det enligt vår bedömning betydelse att andrahandspansättning sker genom just denuntiation. Genom de kontakter som skall tas kan man förutsätta vissa insikter. Inte sällan resulterar kontakterna också i att mottagaren får del av den nya pantförskrivningen osv. Den i litteraturen uppbyggda systematiken kan därför inte omedelbart appliceras på ett system där registreringen ger sakrättsligt skydd.

En ändring av det sakrättsliga momentet kräver därför ingående överväganden. Lämpligheten kan ifrågasättas av att ha olika system beroende på om det är skriftliga pantbrev eller datapantbrev. Frågan är också om inte andrahandspansättning inför en sådan ändring bör ges en bredare översyn. Enligt vår uppfattning är det mot denna bakgrund inte lämpligt att i förevarande sammanhang vidare överväga en sådan ändring.

13.6.3 Elektroniska åtgärder i stället för skriftliga

Den alternativa linje som vi anser ligger närmast till hands är ett system där i och för sig samma åtgärder skall vidtas som i dag, men på elektronisk väg i stället för på skriftlig. Skillnaden jämfört med det föregående alternativet är att förutsättningarna inte rubbas när det gäller vilka insikter de inblandade kan förutsätta ha osv.

Den nuvarande möjligheten för andrahandspanthavaren att skriftligen underrätta förstahandspanthavaren infördes år 1985 genom en ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Tidigare var alternativen antingen en underrättelse från pantsättaren eller uppvisande av panthavaren av ”skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst”. Men öppningen för panthavare avsåg inte endast skriftlig underrättelse utan även underrättelse ”på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt”. I den aktuella propositionen angavs att med det uttrycket avses telex o.d. men även ”dataöverföring, om den kan ordnas betryggande”.

Det är således redan i dag möjligt att underrätta elektroniskt i stället för skriftligen. Den stora mängden ärenden är mellan de stora kreditgivarna. Det är också mellan dessa kreditgivare som det är realistiskt att tänka sig elektroniska lösningar. I och med att elektroniska överföringar redan är medgivna i författning kan vi emellertid inte se skäl för författningsändringar. Ett elektroniskt förfarande bör i stället – om aktö-

rerna så önskar – kunna uppnås genom förhandlingar mellan kreditgivarna själva och, eventuellt, med medverkan från Lantmäteriverket.

D Övrigt

14 Genomförandet

14.1 Ekonomiska konsekvenser m.m.

Vår bedömning: Vårt förslag om inteckning i utländsk valuta innebär för Patent- och registreringsverket ökade kostnader. Verket har bedömt kostnaden till 1 miljon kr och föreslagit att detta finansieras genom höjda avgifter. I övrigt innebär förslagen inga behov av ökade anslag.

14.1.1 Förslaget om inteckning i utländsk valuta

Beträffande våra förslag att möjliggöra inteckning i utländsk valuta kan vi se ekonomiska konsekvenser för tre myndigheter. Det är Lantmäteriverket, Patent- och Registreringsverket samt Riksskatteverket.

Lantmäteriverket och Patent- och registreringsverket

När det gäller fastighetsregistrets inskrivningsdel innebär förändringen att en inteckning skall kunna skrivas in i utländsk valuta. I 48 § första stycket 1 förordningen (2000:308) om fastighetsregister anges att uppgifter om inteckningar skall avse inteckningsbeloppet med siffror. Dessutom skall det sammanlagda beloppet anges, alltså avseende samtliga inteckningar som belastar fastigheten anges. I den delen föreslår vi en ändring så att myndigheten har möjlighet att summera olika valutor var för sig.

Motsvarande bestämmelser för företagsinteckningar finns i 14 § förordningen (1985:804) om företagshypotek.

Vidare skall en omräkning göras för stämpelskattebeläggningen. Det är något som man är skyldig att göra redan i dag om t.ex. en köpeskilling är i utländsk valuta. Nyheten är att detta kan bli aktuellt också för inteckningar. För företagsinteckningar har det över huvud taget inte

varit aktuellt tidigare. Men i övrigt föreslår vi inga ändringar beträffande in-teckningsåtgärder o.d.

Lantmäteriverket arbetar med att utveckla ett nytt system för hantering av inskrivningsuppgifter. Arbetet sker i samråd med Domstolsverket. Lantmäteriverket har angett bl.a. följande om utvecklingsarbetet och dess förutsättningar. Det nuvarande systemet är mer än 20 år gammalt. Det är svårt att effektivt förvalta detta. Ett nytt system behövs. Annars finns det risk för att verksamheten drabbas av allvarliga störningar. Ett nytt system är också en förutsättning för att man skall kunna utveckla arbetet vid de nya inskrivningsmyndigheterna och göra rationaliseringsvinster. Ett nytt system bör vidare ge ökad säkerhet och rationalitet i fastighetsaffärer. Det krävs ett nytt system för att man skall kunna hantera in-teckningar i utländsk valuta, innefattande bl.a. rutiner för inhämtande av kurser och för omräkning. Det nuvarande systemet är för bräckligt för att klara de omfattande systemförändringar som trots allt blir nödvändiga.

Utvecklingsarbetet beräknas ta 3–4 år. Kostnaden för detta beräknar Lantmäteriverket till i storleksordningen 130 miljoner kr. Några särskilda kostnader för att möjliggöra just in-teckning i utländsk valuta bedömer Lantmäteriverket inte uppstår i detta omfattande utvecklingsarbete.

Sett utifrån Lantmäteriverkets uppgifter innebär således förändringarna i sig inga särskilda kostnader som ger behov av ökade anslag eller liknande. Nämnas kan dock ändå hur Lantmäteriverket anser att finansieringen bör ske. Myndigheten anser att utvecklingen bör ske med lånefinansiering i Riksgäldskontoret samt att Lantmäteriverket under återbetalningstiden bör erhålla särskilda reservationsanslag. Lantmäteriverket föreslår att detta finansieras genom intäkterna från expeditionavgifterna, vilka enligt verket inte behöver höjas med hänsyn till det överskott avgifterna ger.

Patent- och registreringsverket tog över företagsin-teckningsregistret den 1 juli 2001. Verket bedömer att det på sikt behövs ett nytt system för handläggning av ärendena om företagsin-teckningar. Kostnaden för detta beräknar verket till 3,5 miljoner kr.

Därutöver är verkets uppfattning att möjligheten till in-teckning i utländsk valuta kräver ytterligare åtgärder. Verket anser för det första att uppgifter om utländsk valuta måste kunna inhämtas elektroniskt. Därutöver måste tas fram ett program som kan göra en omräkning för beräkning av stämpelskatten. Slutligen måste ändringar göras beträffande redovisningen av uppgifter så att ett fält finns för valuta.

För detta utvecklingsarbete anser Patent- och registreringsverket att det är nödvändigt att anlita konsult hjälp. Kostnaden beräknar verket till 1 miljon kr. Det avser 1 000 timmars arbete. Denna kostnad tillkommer

således enligt verket utöver de 3,5 miljoner kr som behövs för anskaffning av det nya systemet.

För utvecklingsarbetet uppger verket att medel måste lånas. Finansieringen får sedan ske genom höjning av avgifterna. Verket har förklarat att man för närvarande inte kan närmare precisera vilka avgifter man anser bör höjas och med vilka belopp detta bör ske.

Riksskatteverket

Vid exekutiv försäljning av fast egendom blir en nyhet att det i sakägarförteckningen kan bli aktuellt att redovisa en inteckning i utländsk valuta. Den skall därvid räknas om och ett påslag göras om fem procent. Kursen kan enligt Riksskatteverket hämtas på samma sätt som man i dag gör beträffande fordringar i utländsk valuta. Vid fördelningen skall en ny omräkning göras. Vid valutaväxlingar krävs därvid ändringar i sakägarförteckningen.

Riksskatteverket bedömer att de nämnda omständigheterna nödvändiggör ändringar i datasystemet. Verket uppskattar att ändringarna kommer att kräva arbetsinsatser motsvarande 500 timmar. Kostnaden skulle då bli 325 000 kr. Denna kan, enligt verket, täckas inom ramen för befintliga anslag.

14.1.2 Förslaget om ägarhypotek

Våra förslag i denna del innebär att ägarhypotek och utmätning av pantbrev skall avskaffas. Avskaffandet av dessa institut kräver ändringar i sakägarförteckningen. Riksskatteverkets elektroniska mall för dessa måste därför ändras.

Riksskatteverket har uppskattat kostnaden för detta till 325 000 kr. Även i detta fall motsvarar denna kostnad 500 timmars arbete. Denna kostnad beräknar verket kan täckas inom ramen för befintliga anslag.

På sikt innebär avskaffandet av utmätning av pantbrev en del arbetsbesparingar. De torde dock inte vara av sådan storlek att behovet av anslag minskar.

För kreditinstitut och liknande aktörer innebär ändringarna att en del utbildningsinsatser o.d. krävs. Att närmare bestämma storleken är svårt. Det torde dock röra sig om utbildningsinsatser i en storlek som det allmänt sett finns en beredskap för.

Dessutom blir en konsekvens vid exekution att det, i de fall pantbrev inte är fullt belånade, kan ske en viss omkastning i fråga om vilka borgenärer som får utdelning. Möjligheten för borgenärer med

sämre rätt än panthavarna att få utdelning genom utmätning av pantbrev saknas ju. Däremot anser vi inte att man kan hävda att fastighetsägarens möjligheter att få utdelning i realiteten har försämrats. Så länge det finns fordringsägare finns möjligheter, både enligt det nuvarande och det föreslagna systemet, att förhindra att medel slutligt tillfaller fastighetsägaren.

14.1.3 Övrigt

Vi kan inte se att våra förslag i övrigt har några ekonomiska konsekvenser där frågan bör diskuteras om finansiering av förslagen. Inte heller kan vi se att våra förslag ger några andra sådana konsekvenser som utredningar kan ha att beakta.

14.2 Ikraftträdandet

Vår bedömning: Förslagen bör kunna träda i kraft den 1 januari 2004.

Regeringen angav i brev den 30 juni 2000 till Europeiska kommissionen en tidsplan som innebar att de lagändringar som skall möjliggöra inteckning i utländsk valuta skall kunna träda i kraft den 1 januari 2004. Utöver sedvanligt lagstiftningsarbete torde det inte krävas andra, tidskrävande åtgärder än de justeringar av datasystemen som beskrevs i det föregående avsnittet. De berörda myndigheterna ser, under förutsättning att utvecklingsarbetet kan ske som planerat, inget hinder mot att de åtgärderna skall kunna vidtas inom ramen för det tidsschema som regeringen angav. Vår bedömning är därför att det, i vart fall för närvarande, inte finns något hinder mot att förslagen skall kunna träda i kraft vid den tidpunkt regeringen angav.

15 Författningskommentar

15.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

6 kap. 2 §

Ändringen är föranledd av vårt förslag att utmönstra ägarhypoteket, se kommentaren till 9 §. Skälen för detta har utvecklats i avsnitt 13.5.

6 kap. 3 §

Ändringen är en följd av vårt förslag att utmönstra institutet utmätning av pantbrev, se 4 kap. 2 § andra stycket UB. Utmönstrandet av utmätning av pantbrev hänger samman med vårt förslag att avskaffa ägarhypoteket, se avsnitt 13.5.

6 kap. 9 §

Paragrafen skall upphöra att gälla. Det hänger samman med att ägarhypoteket utmönstras. Panthavare ges därmed en uppryckningsrätt i takt med att framförvarande pantbrev är obelånade. Fastighetsägaren eller borgenärer utan säkerhet i fastigheten kan därmed vid exekution aldrig få en bättre förmånsrätt än någon av panthavarna.

Avskaffandet innebär emellertid ingen ändring av fastighetsägarens rätt att åter ge ut helt lediga pantbrev eller att pantsätta delvis obelånade pantbrev i andra hand.

Skälen för ändringen har utvecklats i avsnitt 13.5.

22 kap. 2 §

Ändringen i *första stycket* innebär att det är möjligt att inteckna även i utländsk valuta. Någon begränsning i fråga om vilken valuta som kan

väljas finns inte, se avsnitt 6.2.2. Det är fastighetsägaren själv som bestämmer vilken valuta som skall väljas, se avsnitt 6.2.1.

22 kap. 8 a §

Ändringen i *andra stycket* är en följd av att inteckningar i olika valutor kan förekomma i samma fastighet. Vid sammanföring gäller därför den nya förutsättningen att de inteckningar som skall sammanföras måste gälla i samma valuta. I annat fall får sammanföring inte ske. Frågan har behandlats i avsnitt 7.2.2.

15.2 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

4 kap. 2 §

Ändringen innebär att utmätning av pantbrev i fastighet inte kan ske. Skälen för ändringen har angetts i avsnitt 13.5.

Vårt uppdrag har inte omfattat inteckningar i skepp m.m. I annat sammanhang får övervägas om motsvarande ändringar bör göras för pantbrev i skepp m.m.

6 kap. 2 §

Ändringarna i *andra stycket* är en följd av att möjligheten att utmäta pantbrev i fastigheter avskaffas, se 4 kap. 2 §. Denna ändring medför att bestämmelserna i styckets sista mening för datapantbrev blir överflödiga. Datapantbrev finns nämligen endast beträffande fastigheter.

6 kap. 7 §

Borttagandet av bestämmelserna i första stycket om datapantbrev är en följd av förslaget att utmönstra utmätning av pantbrev i fastigheter. Datapantbrev finns endast för fastigheter och de här aktuella bestämmelserna blir därmed överflödiga.

En följd av ändringen i förevarande paragraf är att beslut enligt 11 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte längre kan bli aktuellt med anledning av utmätning av pantbrev. Däremot kan sådan beslut fortfarande bli aktuellt av andra skäl, jfr 12 kap. 5 §.

Enligt 16 kap. 13 § tillämpas bestämmelserna i förevarande paragraf på motsvarande sätt vid verkställighet av kvarstadsbeslut. Ändringen

här påverkar således innebörden av hänvisningarna som görs i 16 kap. 13 §. Men anledning att för fordran verkställa kvarstad i pantbrev i fastighet finns inte längre när ägarhypoteket tas bort. Det gäller oavsett om man talar om skriftliga pantbrev eller datapantbrev. Någon ny bestämmelse i t.ex. 16 kap. 13 § avseende datapantbrev behövs därför inte för att bestämmelserna tas bort i förevarande paragraf. Även i fortsättningen kan emellertid skäl finnas för verkställighet av beslut om kvarstad när talan förs om bättre rätt till pantbrev. Men för det fallet finns bestämmelser i 16 kap. 16 §.

Ändringen i *andra stycket* är en ren följd av ändringen i första stycket.

9 kap. 14 §

Bestämmelserna som tar sikte på pantbrev i fastighet har tagits bort. Det hänger samman med förslaget att utmönstra möjligheten att utmäta pantbrev i fastigheter, se 4 kap. 2 §.

Ändringen får återverkningar på bestämmelserna i 15 §. Även om några ändringar inte görs i den paragrafen blir följderna att bestämmelserna där inte längre tar sikte på situationen att utmätning av pantbrev i fastighet har skett.

10 kap. 12 §

Ett nytt stycke har lagts till. Den nya bestämmelsen avser det fallet att en in-teckning i skepp är i utländsk valuta. En fordran skall inte tas upp till högre belopp än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 3 kap. 4 § sjölagen (1994:1009). Därvid skall den utländska valutan räknas om till svenska kronor. Beloppet jämte – när sådant är aktuellt – tillägg skall ökas med fem procent. Härigenom ges panthavaren ett visst skydd mot valutaförändringar. Frågan har utvecklats i avsnitt 9.2.2.

Vårt utredningsuppdrag avser i och för sig inte in-teckningar i skepp och luftfartyg. Vi har dock bedömt det som lämpligt att samma principer gäller för de olika typerna av in-teckningar där in-teckning kan beviljas i utländsk valuta.

Omräkningen skall ske enligt samma principer som gäller för omräkning av fordringar, se avsnitt 9.2.4.

Vid fördelningen fastställs pantbrevets belopp slutligt, se 13 kap. 6 §.

12 kap. 2 §

Paragrafen skall enligt förslaget upphävas. Bestämmelserna tar sikte på utmätning av pantbrev och ägarhypotek. Båda instituten föreslår vi skall utmönstras, jfr 6 kap. 9 § JB och 4 kap. 2 § förevarande lag.

12 kap. 5 §

Paragrafen avser tagande i förvar av pantbrev inför exekutiv försäljning av fastighet. Förvarstagandet kan vara förestavat av ordningsskäl, dvs. för att pantbreven skall finnas tillgängliga vid försäljningen. Men ett annat och mycket viktigt skäl kan vara att ägaren, genom obstruerande förfaranden t.ex. olämpliga pantsättningar, kan vålla svårigheter för exekutionen om han har kvar möjligheten att förfoga över pantbreven. Förvarstagande kan alltså avse även att kronofogdemyndigheten vill förhindra sådana förfaranden. Enligt gällande rätt tar bestämmelserna sikte endast på *helt* obelånade pantbrev. Förvarstagande av *delvis* belånade pantbrev kan således inte ske enligt förevarande paragraf. I praktiken torde man däremot ofta kunna uppnå det resultatet genom att utmäta delvis obelånade pantbrev (jfr Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., 1999, s. 420).

Ändringarna i *första stycket* första meningen innebär att kronofogdemyndigheten har rätt att ta i förvar, inte endast helt obelånade pantbrev, utan även delvis obelånade. Utvidgningen till delvis belånade pantbrev beror på att möjligheten att utmäta pantbrev skall utmönstras. Därmed kan ju inte utmätning av delvis belånade pantbrev förhindra olämpliga förfaranden. Ändringen innebär att borttagandet av utmätning av pantbrev uppvägs av möjligheten att ta i förvar delvis belånade pantbrev och därmed förhindra olämpliga förfoganden med dem.

När ett pantbrev är i tredje mans besittning ges kronofogdemyndigheten ett alternativ till att ta pantbrevet i förvar. Alternativet är förbud för innehavaren att lämna ut pantbrevet eller vidta någon annan åtgärd med det till skada för sökanden. Förbud skall meddelas när kronofogdemyndigheten anser att detta är tillräckligt. Regelmässigt får det anses tillräckligt att meddela sådan förbud när pantbrevet innehas av en bank eller därmed jämförbart institut. Tagande i förvar när pantbrevet innehas av tredje man bör ske endast när kronofogdemyndigheten bedömer att en risk finns för obehöriga förfaranden från innehavarens sida.

När pantbrevet har tagits i förvar eller förbud har meddelats, får pantbrevet inte pantförskrivas utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

12 kap. 13 §

I andra stycket har möjligheten för konkursförvaltaren tagits bort att begära försäljning för konkursboets rätt till betalning på grund av ägarhypotek. Det beror på förslaget att ägarhypoteket skall avskaffas. Frågan har behandlats i avsnitt 13.5.4.

12 kap. 27 §

I *första stycket* har bestämmelserna om ägarhypotek tagits bort. Det beror på förslaget att ägarhypotek skall utmönstras. Ändringen påverkar utformningen av sakägarförteckningen. I de fall pantbrevet inte är fullt belånat skall nämligen inte hela pantbrevsbeloppet tas upp i sakägarförteckningen.

Upphävandet av bestämmelserna i *tredje stycket* om ägarhypotek är en följd av utmönstrandet av ägarhypoteket. Dessa har ersatts med bestämmelser som avser det fallet att en inteckning är i utländsk valuta. En fordran skall inte tas upp till högre belopp än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. Därvid skall den utländska valutan räknas om till svenska kronor. Beloppet jämte – när sådant är aktuellt – tillägg skall ökas med fem procent. Härigenom ges panthavaren ett visst skydd mot valutaförändringar. Frågan har utvecklats i avsnitt 9.2.2. Omräkningen skall ske enligt samma principer som gäller för omräkning av fordringar, se avsnitt 9.2.4.

12 kap. 33 §

De särskilda bestämmelserna om ägarhypotek i *andra stycket* är överflödiga när ägarhypoteket utmönstras.

12 kap. 34 §

Bestämmelserna i *andra stycket* om betalning för ägarhypotek har utmönstrats med anledning av förslaget att ägarhypoteket skall avskaffas.

12 kap. 39 §

Ändringen i *första stycket* är en följd av att ägarhypoteket skall utmönstras.

13 kap. 6 §

Värdet av ett pantbrev eller företagshypoteksbrev i utländsk valuta som skall beaktas skall räknas om till svenska kronor på fördelningsdagen. Vad gäller begreppet pantbrev avses pantbrev inte bara i fastigheter utan även pantbrev i skepp m.m. enligt 10 kap. 12 §.

En motsvarande omräkning har beträffande pantbrev gjorts när sak-ägarförteckningen fastställdes, se 10 kap. 12 § och 12 kap. 27 §. Vid den omräkningen skall dessutom ett påslag om fem procent göras. Detta belopp utgör den övre gränsen för vilket belopp i svenska kronor som kan åsättas vid fördelningen. Men någon sådan övre gräns finns alltså inte för företagshypoteksbrev. Beträffande företagshypoteksbrev görs omräkningen först vid fördelningen. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, se avsnitt 9.2.2–3.

Omräkningen skall ske enligt samma principer som vid omräkning av fordringar i utländsk valuta, se avsnitt 9.2.4.

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

4 kap. 10 §

Ändringen i *första stycket* innebär att det är möjligt att inteckna även i utländsk valuta. Någon begränsning i fråga om vilken valuta som kan väljas finns inte, se avsnitt 6.2.2. Det är näringsidkaren själv som bestämmer vilken valuta som skall väljas, se avsnitt 6.2.1.

4 kap. 16 §

Ändringen är en följd av att inteckning i utländsk valuta har möjliggjorts. Sammanföring får ske endast av inteckningar i samma valuta. Frågan har behandlats i avsnitt 7.2.2.

15.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister

8 §

På grund av att möjligheten att utmäta pantbrev skall utmönstras blir det inte aktuellt för kronofogdemyndigheten att med anledning av sådan utmätning begära att ett skriftligt pantbrev utfärdas.

17 §

Ändringen är en följd av ändringen i 8 §.

15.5 Förslaget till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)

6 kap. 21 §

Ändringen är en följd av att möjligheten att umäta pantbrev i fastighet skall tas bort.

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

14 §

Ändringen i *första stycket* första punkten är en följd av att in-teckning i utländsk valuta har gjorts möjlig. Liksom tidigare skall in-teckningsbeloppet anges med siffror. Dessutom skall anges den aktuella valutan.

Enligt *tredje stycket* skall det sammanlagda in-teckningsbeloppet anges som en verksamhet svarar för. Patent- och registreringsverket kan därvid, om tillfredsställande tekniska lösningar o.d. finns, välja att redovisa det sammanlagda beloppet omräknat till svenska kronor. Men kravet enligt författning är inte högre än att, när olika valutor förekommer, respektive valuta kan redovisas separat. Förekommer därvid flera in-teckningar i en valuta skall det sammanlagda beloppet av dessa anges.

28 §

Ändringen i andra stycket är en följd av att in-teckning i utländsk valuta har möjliggjorts.

15.7 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister**7 §**

Ändringen är en följd av att in-teckning i utländsk valuta har möjliggjorts.

15.8 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister**48 §**

Ändringen i *första stycket* första punkten är en följd av att in-teckning i utländsk valuta har gjorts möjlig. Liksom tidigare skall in-teckningsbeloppet anges med siffror. Dessutom skall anges den aktuella valutan.

Enligt *tredje stycket* skall det sammanlagda in-teckningsbelopp anges som en fastighet eller tomträtt svarar för. Lanmäteriverket kan därvid, om tillfredsställande tekniska lösningar o.d. finns, välja att redovisa det sammanlagda beloppet omräknat till svenska kronor. Men kravet enligt författning är inte högre än att, när olika valutor förekommer, respektive valuta kan redovisas separat. Förekommer därvid flera in-teckningar i en valuta skall det sammanlagda beloppet av dessa anges.

15.9 Förslaget till förordning om ändring i inskrivningsförordningen (2000:309)**10 §**

Ändringen är en följd av att in-teckning i utländsk valuta har möjliggjorts.

Kommittédirektiv

Inteckning i utländsk valuta, m.m.

Dir.
2000:80

Beslut vid regeringssammanträde den 30 november 2000.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas för att se över vissa frågor som avser jordabalkens system för pantsättning av fast egendom. Utredaren skall lämna förslag till de regler som behövs för att det skall vara möjligt att få teckningar i utländsk valuta. Utredaren skall vidare ta ställning till om den gällande ordningen med ägarhypotek skall bestå.

Utredaren skall dessutom lämna förslag till de regler som behövs för att det skall vara möjligt att få företagsinteckningar i utländsk valuta.

Gällande rätt

Jordabalkens teckningssystem

För att panträtt skall kunna upplåtas i en fastighet krävs att fastighetens ägare av inskrivningsmyndigheten beviljas inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp (teckning). Beloppet skall vara bestämt i svenska kronor (se 22 kap. 2 § jordabalken). Teckningen innebär att det i fastigheten skapas ett reserverat utrymme som fastighetsägaren kan använda för pantsättning. Med teckningen följer en särskild förmånsrätt för borgenären vid utmätning eller konkurs (se 6 § förmånsrättslagen [1970:979]). Med teckningen följer vidare en företrädesrätt till betalning ur fastigheten. Företrädesrätten innebär att en teckning ger företräde i förhållande till en annan teckning efter den tidsföljd i vilken teckningarna har sökts (se 17 kap. 6 § jordabalken).

I samband med att teckningen beviljas utfärdas ett pantbrev. Pantbrevet utgör ett bevis om teckningen. Panträtt upplåts genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för en fordran.

Panträten innebär att borgenären, om fordran inte betalas, kan få till stånd tvångsvis betalning ur fastigheten, i sista hand genom exekutiv försäljning. Inför en exekutiv försäljning fastställs vilka fordringar och

övriga anspråk som skall beaktas vid försäljningen. Dessa sammanfattas i en särskild förteckning (sakägarförteckning, se 12 kap. 24 - 31 §§ utsökningsbalken). En fordran tas då upp till det belopp som den beräknas uppgå till på tillträdesdagen. Fordran kan dock inte tas upp till högre belopp än som motsvarar pantbrevets belopp jämte vissa tillägg (se 6 kap. 3 § jordabalken).

Ibland understiger skulden pantbrevets belopp. Så kan ha varit fallet redan vid tiden för pantsättningen. I andra fall har skulden från början motsvarat pantbrevets belopp men har sedan minskat genom amorteringar. Det utnyttjade intervallet brukar kallas *överhypotek*. Fastighetsägaren kan använda överhypoteket för att pantsätta fastigheten som säkerhet gentemot en ny borgenär. Detta benämns *andrahandspantsättning*. Ett överhypotek tillkommer i första hand fastighetsägaren. Så länge fastighetsägaren inte har utnyttjat överhypoteket för pantsättning utgör det hans *ägarhypotek*. Det innebär bl.a. att fastighetens ägare med den företrädesrätt som inteckningen medför enligt lag har rätt att efter en exekutiv försäljning få tilldelning ur influtna medel med det belopp som överhypoteket uppgår till.

Företagshypotek

En näringsidkare som vill upplåta företagshypotek i sin näringsverksamhet kan få inskrivning i verksamheten av ett visst penningbelopp (företagsinteckning). Som bevis om inskrivningen utfärdas ett företagshypoteksbrev. Företagshypoteket omfattar med vissa undantag den lösa egendom som hör till den intecknade verksamheten (se 1 kap. 2 § och 2 kap. 1 § lagen [1984:649] om företagshypotek). En borgenär vars fordran är förenad med företagshypotek har möjlighet att tvångsvis få betalning ur egendomen (se 8 kap. 13 § utsökningsbalken).

Företagshypotek uppvisar en del likheter med panträtt i fast egendom men det finns också vissa skillnader. En likhet är att det utrymme som reserveras genom företagsinteckningen måste vara bestämt i svenska kronor (se 4 kap. 10 § lagen om företagshypotek). En annan likhet är att företagshypotek upplåts genom att näringsidkaren överlämnar företagshypoteksbrevet som säkerhet för en fordran (se 1 kap. 3 § lagen om företagshypotek). En skillnad är att det inte finns något ägarhypotek. Det innebär att en borgenär som har ett hypotek med sämre rätt än ett hypotek som är helt eller delvis inlöst rycker upp i företrädesordningen. Inget hindrar dock näringsidkaren från att använda ett inlöst företagshypoteksbrev för ny belåning eller att upplåta andrahandspanträtt i ett delvis obelånat hypoteksbrev. Bakomliggande borgenärer skjuts då åter ned i prioritetsordningen.

Inteckning i utländsk valuta

Behovet av en översyn

Enligt gällande rätt kan en inteckning i fast egendom eller en företagsinteckning beviljas enbart i svenska kronor. Det är alltså inte möjligt att genom en inteckningsåtgärd reservera ett utrymme i egendomen som har bestämts i någon utländsk valuta. Däremot finns det inget som hindrar att en i svenska kronor fastställd inteckning används som pant för ett lån i någon utländsk valuta.

Det svenska systemet med i förväg registrerade inteckningar i bestämda belopp ger goda möjligheter för en borgenär att ta ställning till om en erbjuden säkerhet är godtagbar. Det är också önskemålet om ett i detta avseende tydligt och genomblickbart system som ligger bakom bestämmelserna om att inteckningen skall vara bestämd i svenska kronor. Härigenom åstadkoms nämligen att systemet innehåller en gemensam värdemätare (se prop. 1970:20, del B s. 625).

Det kan emellertid ifrågasättas om den svenska ordningen är förenlig med den europeiska gemenskapsrätten. Enligt artikel 56 i EG-fördraget skall alla restriktioner för kapitalrörelser mellan medlemsstater samt mellan medlemsstater och tredje land vara förbjudna. Som kapitalrörelser räknas en rad transaktioner, bl.a. "investeringar i fast egendom", "finansiella lån och krediter" och "borgen, andra garantiförbindelser 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]). EG-domstolen har i en dom den 16 mars 1999 (mål C-222/97, Trummer och Mayer, REG 1999, s. I-1661) uttalat sig om en nationell lagbestämmelse, enligt vilken det var förbjudet att i utländsk valuta registrera en inteckning som utgör säkerhet för en skuld. Domstolen fastställde 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.

Europeiska kommissionen har mot denna bakgrund ifrågasatt den svenska lagstiftningen på området (formell underrättelse enligt artikel 226 överlämnad den 5 maj 2000, EU Ju 2000/1836). Den svenska regeringen har i skrivelse till Europeiska kommissionen den 30 juni 2000 förklarat sig vara beredd att ta initiativ till att ändra det svenska regelverket så att det stämmer överens med kommissionens tolkning av EG-fördraget.

En sådan anpassning av regelverket aktualiserar överväganden av skilda slag.

En första fråga är om inteckningsmodellen bör bibehållas eller om det i stället bör införas ett system för registrering av pantsättningar.

Enligt kommissionens tolkning av EG-fördraget måste det bli möjligt att registrera panträtt i fast egendom för fordringar inte bara i euro och andra EG-valutor, utan även i tredje lands valuta. Det innebär alltså att en framtida pantsättningsmodell måste konstrueras så att den står öppen för snart sagt vilken valuta som helst. Man kan fråga sig om det i så fall är ändamålsenligt att behålla en inteckningsmodell. Den tydlighet som hittills har kännetecknat modellen riskerar nämligen att gå förlorad om det inte finns någon gemensam värdemätare.

Inteckningsmodellen torde dock även framgent ha flera fördelar. Den främsta av dessa är att den fortfarande kommer att ge information om den maximala belastningen på fastigheten. Eftersom antalet fall där inteckning söks i någon annan valuta än svenska kronor kan antas bli förhållandevis få, torde för övrigt inteckningsmodellens fördelar bestå för flertalet fastigheter. Övervägande skäl talar därför för att inteckningsmodellen behålls.

En reform som gör det möjligt att få inteckningar i utländsk valuta gör det nödvändigt att överväga om några ändringar behöver göras i jordabalkens bestämmelser om panträtt och i utsökningsbalkens regelverk om det exekutiva förfarandet.

Som tidigare har framgått skall det inför en exekutiv försäljning av en fastighet fastställas vilka fordringar och övriga anspråk som skall beaktas vid försäljningen. Dessa sammanfattas i sakägarförteckningen. En fordran tas då upp till det belopp som den beräknas uppgå till på tillträdesdagen. För fordringar som har bestämts i en utländsk valuta gäller då att fordran skall omräknas till svensk valuta enligt den kurs som beräknas gälla på fördelningsdagen. Det sker för att en fördelning av de inlutna medlen mellan borgenärerna skall bli möjlig.

I ett system som tillåter att inteckningsbeloppen är bestämda i skilda valutor måste i något skede växelkursen mellan de olika valutor som inteckningarna är bestämda i "låsas" mot varandra. Vilken ordning som därvid bör gälla och hur den bör påverka innebörden av inteckningshavares panträtt måste utredas närmare.

Motsvarande överväganden behöver göras när det gäller företagshypotek.

Uppdraget

Mot den nu angivna bakgrunden skall utredaren lämna förslag till de ändringar i det svenska regelverket om inteckning i fast egendom som fordras för att reglerna skall bli förenliga med EG-rätten. Utredaren skall utforma förslagen så att inteckningsmodellens huvuddrag bibehålls.

Utredaren skall utgå från att det i det nya systemet skall vara möjligt att få inteckning i samtliga utländska valutor. Utredaren skall särskilt analysera om en sådan ordning kräver några ändringar i jordabalkens bestämmelser om panträtt och i utsökningsbalkens regelverk om det exekutiva förfarandet.

Utredaren skall vidare pröva om det bör vara möjligt att byta ut en inteckning i en viss valuta mot en inteckning på motsvarande belopp i en annan valuta.

Utredaren skall lämna motsvarande förslag och göra motsvarande överväganden när det gäller företagshypotek. Utredaren skall slutligen undersöka om det behövs några ändrade regler för att stämpelskatt skall kunna tas ut också för inteckningar i utländsk valuta. Om det finns behov av det, skall utredaren lämna förslag till författningsändringar på området.

Ägarhypotek i fast egendom

Behovet av en översyn

Ett ägarhypotek i fast egendom innebär, som tidigare har framgått, enkelt uttryckt att förekommande överhypotek tillkommer fastighetsägaren. Utdelning på en inteckning skall tillfalla fastighetsägaren om och i den utsträckning pantbrevet är obelånat eller endast delvis belånat. Det är emellertid vanligt att kreditgivare som inte får pantbrev med bästa rätt försäkras sig om en rätt att ta i anspråk eventuella ägarhypotek på framförvarande pantbrev. Det kan ske genom ett förfarande som brukar benämnas koppling och som innebär att ett eller flera bättre prioriterade pantbrev andrahandspantsetts. Det blir då andrahandspanthavaren i stället för fastighetsägaren som kan göra anspråk på ägarhypoteket. Även när andrahandspantsettnings inte sker kan en borgenär genom olika utmätningssåtgärder förhindra att ägarhypoteket tas i anspråk av fastighetsägaren (se bl.a. 4 kap. 2 § andra stycket utsökningsbalken om utmätning av pantbrev).

Ägarhypoteket beträffande fast egendom infördes år 1912. I förarbetena (se prop. 1912:22 s. 215) angavs bl.a. följande skäl för detta.

Ett skäl var att det exekutiva förfarandet skulle underlättas. Detta stod i samband med den genom lagändringen införda principen om att det skall fastställas ett lägsta bud och att exekutiv försäljning inte får ske under detta bud. Borgenärer med bättre rätt än sökanden skulle vara skyddade. Vid framräkning av det lägsta budet borde då hänsyn behöva tas bara till inteckningsbeloppen och inte till i vilken utsträckning inteckningarna är belånade. De faktiska fordringsbeloppen skulle alltså

inte behöva efterforskas. En sådan ordning ansågs förutsätta förekomsten av ett ägarhypotek.

Ett annat argument var av rättvisenatur. Det ansågs obilligt mot fastighetsägaren och hans borgenärer att en in-teckning med sämre för-månsrätt vid en exekutiv försäljning skulle kunna rycka upp i bättre ställning än den hade från början. Särskilt framhölls de olägenheter som en sådan ordning kan innebära för fastighetsägaren om denne i stället för den in-teckning, som helt eller delvis bortfallit, måste ta ut en ny in-teckning med sämsta prioritet.

De uttalanden i förarbetena till lagstiftningen som angavs som skäl för införandet av ägarhypoteket är nu mycket gamla. Det kan ifrågasät-tas om de fortfarande har samma bärkraft som tidigare.

Argumentet att ägarhypoteket underlättar det exekutiva förfarandet vid framräkningen av lägsta budet torde inte längre ha samma giltighet. Andra panträttsregler medför nämligen att det ändå alltid är nödvändigt att fastställa de verkliga fordringsbeloppen för att kunna fastställa det lägsta budet.

De rättviseresonemang som framförts till stöd för ägarhypoteket torde däremot fortfarande ha en del fog för sig. Avsaknaden av ett ägarhy-potek kan medföra att fastighetsägaren om han vill ta upp ett nytt lån blir tvungen att ta ut en ny in-teckning med sämsta rätt. Det blir då fråga om ett s.k. toplån med sannolikt mindre förmånliga villkor för fastig-hetsägaren. Det värde som reglerna om ägarhypotek härigenom kan ha försvinner emellertid när - såsom ofta är fallet - ägarhypoteket utnyttjas genom s.k. koppling.

Bostadsrättsutredningen, som bl.a. hade uppdraget att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt att lämna ett förslag till ett offentligt register över bostäder, föreslog att ett in-teckningssystem skulle skapas för bostadsrätternas del. Utredningen förordade där-vid att en ordning med ägarhypotek inte skulle införas (se SOU 1998:80 s. 155 f.). Remissinstanserna hade inga invändningar mot förslaget.

Det finns därför anledning att pröva om det fortfarande är lämpligt med ett ägarhypotek vid fastighetspant.

Uppdraget

Utredaren skall undersöka vilken betydelse ägarhypoteket i dag har för fastighetspantens funktion. Om utredaren finner att ägarhypoteket som institut kan undvaras, skall utredaren ta ställning till vilka ändringar i systemet som kan vara motiverade och lämna förslag till de regler som behövs.

Utredaren skall särskilt uppmärksamma hur det intresse som borge-närer med sämre rätt har av att kunna utnyttja överhypotek i pantbrev

med bättre rätt skall balanseras mot fastighetsägarens intresse av att åter kunna pantsätta ett helt eller delvis utnyttjat pantbrev. Utredaren skall alltså ta ställning till om borgenärerna med sämre rätt skall ges en definitiv "uppryckningsrätt", eller om man bör välja en ordning liknande den vid företagshypotek, där näringsidkaren trots att något ägarhypotek inte finns har möjlighet att åter pantsätta ett helt eller delvis utnyttjat hypoteksbrev.

Att beakta i övrigt för utredaren

Uppdraget skall vara slutfört senast den 31 oktober 2001.

(Justitiedepartementet)

Inteckning i några andra länder

Bakgrund

Utredningen har förhört sig om inteckningssystemet i några andra länder. Detta skedde genom en skrivelse där tre frågeställningar togs upp. För det första presenterades grunderna för det svenska inteckningssystemet, vilket följdes av frågan hur det andra landets system fungerar i detta hänseende.

Den andra frågeställning som togs upp var inteckning i utländsk valuta. Vi förhörde oss om detta är möjligt i det aktuella landet samt om

- det finns några begränsningar vad gäller vilka valutor som kan väljas, samt
- när och hur och av vem en omräkning görs av inteckningar i olika valutor vilka gäller i samma fastighet för att fastigheten skall kunna tas i anspråk som säkerhet.

Slutligen presenterade vi ägarhypoteket och möjligheten att pantsätta detta oavsett om ytterligare panthavare finns. Vi frågade om motsvarigheter finns till ägarhypoteket respektive den beskrivna återutgivningsrätten.

Den följande redogörelsen bygger på de svar som inkom på våra frågor.

Systemets grunder

Danmark

Fast egendom pantsätts på ett helt annorlunda sätt än i Sverige. Ägaren ställer ut ett pantbrev till långivaren. Pantbrevet ger säkerhet för ett bestämt belopp vilket anges i pantbrevet. Det ger också ytterligare säkerhet för ett års räntor. Prioritetsordningen anges i pantbrevet. För bättre

prioritet än redan tingslysta pantbrev krävs samtycke från de aktuella panthavarna. Pantbrev med pant i fast egendom är i regel negotiabilia – omsättningsbara – skuldebrev.

För att pantsättningen skall gälla mot tredje man krävs tingslysning. Av tingslysningens myndighetens anteckningar på pantbrevet kan man bl.a. se om pantbrevet har uppnått den prioritet som har angetts i brevet. Långgivaren betalar därför i regel ut lånet först när han har fått det tingslysta pantbrevet.

Ägaren kan ställa ut ett pantbrev till sig själv, ett s.k. *ejerpantebrev*. Sådana pantbrev används typiskt sett till säkerhet för banklån vars storlek varierar. I Danmark kan också ställas ut *skadesløsbreve* när fordringens storlek varierar. Till skillnad från ejerpantebrev ställs de till panthavaren.

England

Hypotekshandlingar kan registreras som *legal charges* vid *Her Majesty's Land Registry*. Om ingen tidigare legal charge finns skall även *the Land Certificate* ges in. På grund av detta sänds ett *Charge Certificate* till panthavaren. Certifikatet är detsamma som *the Land Certificate* men hypotekshandlingen är fästad vid det. Beträffande efterföljande panter innehåller certifikatet bara en kopia av registret och hypotekshandlingen.

Prioriteten bestäms vanligen av registreringsdatum. Registreringen är avgörande för om långgivaren skall kunna få till stånd t.ex. en exekutiv försäljning.

Norge

I Norge registreras *pantobligasjoner* – ungefär pantbrev – direkt i grundboken, *tingslysingsregistret*. Där registreras långgivaren och pantbeloppet. Det skall göras av ägaren. Prioriten bestäms av datum för tingslysningen.

Det konkreta skuldförhållandet framgår normalt inte av den tingslysta pantobligasjonen. Normalt finns det ett *gjeldsbrev* som hänvisar till pantobligasjonen.

Det är möjligt att tingslysa en ”tom” pantobligasjon, dvs. när det ännu inte finns något bakomliggande skuldförhållande. Långgivare måste dock uppges. En pantobligasjon kan inte ställas på låntagaren eller pantens ägare. Den är omsättningsbar om inte motsatsen anges.

Om ägaren önskar byta långgivare, kan den ursprunglige panthavaren transportera pantobligasjonen till den nye långgivaren. Det kräver givetvis att det ursprungliga lånet löses. Den nye panthavaren får då samma prioritet som den tidigare hade. Det vanliga i dag är dock att den nye långgivaren tingslyser en ny pantobligasjon. Den gamla får upphävas när skulden till den ursprunglige långgivaren är infriad. Finns det redan ytterligare panter, får den nye långgivaren förhandla med de andra för att få förutsatt prioritet.

Skottland

I Skottland är en inteckning/hypoteksbrev en s.k. *Standard Security*. Den ställs ut av egendomens ägare till förmån för långgivaren. Långgivarens jurist ansöker om registrering av säkerheten i *the Land Register of Scotland*. Registreringen ger sakrättsligt skydd. Prioriteten bestäms av dagen för registrering.

Tyskland

En hypotekshandling skall inregistreras av en notarie och ges in till fastighetsregistret för registrering. Fastighetsägaren och långgivaren får information om registreringen när denna gjorts. På begäran utfärdas också ett inteckningsbevis.

Inteckning i utländsk valuta

Danmark

Pantbrev kan ställas ut i utländsk valuta. Någon omräkning till danska kronor sker inte vid registreringen. Efterstående pantbrev får respektera den variation i skuldens storlek som följer av kursförändringar. Det är numera vanligt i Danmark att lån tas i euro.

Pantbrev kan också i övrigt utformas så att skuldens storlek varierar efter pristal eller liknande. Tidigare förekom det att man tog lån som varierade efter värdet på guld eller priset på korn. En förutsättning för tingslysning av sådana pantbrev är att värdet kan omräknas till danska kronor. Annars finns inga begränsningar. Det finns således inga begränsningar i fråga om vilka valutor som kan väljas.

Vid *tvangsauktion* säljs egendomen i danska kronor. Lån i utländsk valuta får då omräknas till danska kronor efter kursen vid den tidpunkten.

England

I the Land Register noteras aldrig något belopp. Därför finns inga restriktioner eller svårigheter att registrera till säkerhet för fordringar uttryckta i utländsk valuta.

Norge

Pant i utländsk valuta som har börsnoterad kurs kan tingslysas. Samma pantdokument kan omfatta flera olika valutor.

Om inget annat har avtalats mellan parterna läggs valutakursen vid tidpunkten för realisationen till grund vid uppgörelsen.

Skottland

De aktuella bestämmelserna är från år 1970. De förutsätter att beloppet anges i den inhemska valutan. Vid tidpunkten förekom inte utländska lån. På senare år har dock vid några tillfällen accepterats Standard Securities uttryckta i utländsk valuta.

Frågan om att inte tillåta någon valuta har aldrig rests. För omräkning är det troligen nödvändigt att ha en klausul om hur detta skall göras i the Standard Security eller i en separat överenskommelse.

Tyskland

Det är inte möjligt att registrera inteckningar i utländsk valuta. Euro accepteras.

Ägarhypotek, återutgivningsrätt o.d.

Danmark

I Danmark förekommer *ejerpant* som företer likheter med det svenska ägarhypoteket. Om en panträtt upphör, kan ägaren tingslysas en ny pant på samma plats i prioritetsordningen. Men ägaren kan också få *ejerpant* noterad i *tingbogen*, så att ägaren senare kan tingslysas ett pantbrev på den lediga platsen i prioritetsordningen.

Ejerpant har nästan ingen betydelse i Danmark. Ägaren kan nämligen göra avkall på rätten till *ejerpant*. Och det är det normala att så

sker. Ägaren ger då panthavarna *oprykkende panteret*. Panthavarna rycker därvid upp i takt med att betalningar sker.

England

Fastighetsägaren har i regel full frihet att låna så mycket pengar som han vill. Någon gång förekommer det att långgivaren förbjuder låntagaren att vända sig till andra långgivare. Det framgår då av "the ownership register" och är därigenom synligt för potentiella långgivare.

Norge

Ägarhypotek finns inte i Norge. Däremot kan ägare använda ett på grund av avbetalning ledigt utrymme för att kunna ge en bättre prioriterad ny pant än annars. Det förutsätter att de efterkommande panthavarna inte har getts uppryckningsrätt.

Det normala är att man avtalar om att uppryckningsrätt inte skall föreligga. Traditionellt sätt är den teoretiska utgångspunkten att uppryckningsrätt föreligger, även om detta är omtvistat i litteraturen.

Ett annat undantag från uppryckningsrätten än avtal är när ägaren byter långgivare. Det kallas *refinansiering* i Norge. Den som vill göra gällande bästa rätt på grund av ett sådant borgenärsbyte har bevisbördan för att de materiella villkor som krävs är uppfyllda.

Vid exekution tillfaller lediga utrymmen alltid efterkommande panthavare.

Skottland

Ägarhypotek finns inte i Skottland. Prioriteten bestäms vanligen av registreringsdatum. Men när flera lån förekommer kan långgivarna bestämma ändringar i prioritetsordningen. En sådan överenskommelse kan registreras. Fastighetsägaren har inte möjlighet att, t.ex. om lånet med bästa rätt är slutbetalt, ta ett nytt lån och på egen hand ge säkerhet med bästa rätt.

Tyskland

Dagen för ansökan om registrering bestämmer prioriteten. Någon direkt motsvarighet till ägarhypoteket finns inte. Men om skulden är betald tillhör inteckningen fastighetsägaren. Om skulden är delvis betald, kan

långgivaren och ägaren komma överens om att sätta ned in-teckningens belopp. Nästföljande långgivare tar inte automatiskt den föregåendes plats.