



Inteckning i utländsk valuta

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2003/04:108 Inteckning i utländsk valuta. I propositionen lämnas förslag till ändringar i jordabalken och lagen (2003:528) om företagsinteckning som innebär att det blir möjligt att bevilja fastighetsinteckningar och företagsinteckningar i utländsk valuta. En inteckning skall kunna beviljas i en sådan utländsk valuta för vilken det finns tillgång till en kurs för växling mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

När det gäller fast egendom föreslås i propositionen att omräkning till svenska kronor som huvudregel skall göras först i samband med en exekutiv försäljning av fastigheten. I den delen lämnas förslag till ändringar i utsökningsbalken.

Lagändringarna i jordabalken och utsökningsbalken föreslås träda i kraft den 1 juli 2004. Ändringarna i lagen om företagsinteckning föreslås träda i kraft den 1 januari 2005.

Ingen motion har väckts med anledning av propositionen, och utskottet föreslår att riksdagen antar lagförslagen.

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Inteckning i utländsk valuta

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2003/04:108.

Stockholm den 13 maj 2004

På lagutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Marianne Carlström (s), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Viviann Gerdin (c), Henrik von Sydow (m), Niclas Lindberg (s), Johan Löfstrand (s) och Jan Emanuel Johansson (s).

Utskottets överväganden

Inteckning i utländsk valuta

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag.

Bakgrund

I jordabalken finns bestämmelser om att en fastighetsägare får beviljas inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp, dvs. en inteckning. Beloppet skall enligt 22 kap. 2 § första stycket anges i svenska kronor. Genom beviljandet av inteckningen skapas det ett reserverat utrymme i fastigheten, vilket fastighetsägaren kan använda för pantsättning. I samband med att en inteckning beviljas utfärdas ett pantbrev som bevis om inteckningen. Fastighetsägaren upplåter panträtt i fastigheten genom att överlämna pantbrevet som pant för en fordran. Reglerna om inteckning och panträtt i fast egendom gäller i allt väsentligt även för tomträtt.

Enligt 1 kap. 1 § lagen (2003:528) om företagsinteckning får en företagsinteckning beviljas med visst belopp i svenska kronor i all sökandens egendom. Beviset om inteckningen kallas företagsinteckningsbrev. Företagsinteckning upplåts som säkerhet för en fordran genom överlämnande av företagsinteckningsbrevet.

Såväl inteckning i fast egendom som företagsinteckning kan alltså beviljas enbart i svenska kronor. Denna ordning har ifrågasatts av Europeiska kommissionen. I en formell underrättelse till Sverige, överlämnad till regeringen den 5 maj 2000, hävdade kommissionen att de svenska bestämmelserna avseende fast egendom och tomträtt om att inteckningens belopp skall anges i svenska kronor är oförenliga med gemenskapslagstiftningen om fri rörlighet för kapital. Förutom till bestämmelser i EG-fördraget hänvisade kommissionen till en dom från EG-domstolen (mål C-222/97, Trummer och Mayer, REG 1999, s. I-1661).

I en skrivelse till Europeiska kommissionen den 30 juni 2000 förklarade sig den svenska regeringen beredd att ta initiativ till att ändra det svenska regelsystemet om inteckning så att det stämmer överens med kommissionens tolkning av EG-fördraget.

Regeringen beslutade den 30 november 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor avseende jordabalkens system för pantsättning av fast egendom (dir. 2000:80). Utredningen, som antog namnet Inteckningsutredningen (Ju 2000:12), överlämnade i oktober 2001 betänkandet (SOU 2001:83) Utländsk valuta – Ägarhypotek. Betänkandet har remissbehandlats.

I denna proposition lämnar regeringen – efter hörande av Lagrådet – förslag till de lagändringar som behövs för att göra det möjligt att bevilja fastighets- och företagsinteckningar i utländsk valuta. De framlagda lagförslagen grundar sig på Inteckningsutredningens förslag om inteckning i utländsk valuta och ett förslag till mindre tillägg till utredningens förslag som lämnats i en promemoria utarbetad inom Justitiedepartementet. Promemorian har varit föremål för diskussioner mellan företrädare för Justitiedepartementet samt berörda myndigheter och organisationer vid ett möte i början av år 2004.

Regeringens förslag finns i *bilaga 1* och lagförslagen i *bilaga 2*.

Propositionen

I propositionen föreslår regeringen ändringar i jordabalken och lagen (2003:528) om företagsinteckning som innebär att en inteckning i fast egendom eller tomträtt och företagsinteckning skall kunna bestämmas i utländsk valuta. Regeringen anför att uttalanden i EG-domstolens avgörande i målet Trummer och Mayer samt syftet med bestämmelserna om fri rörlighet för kapital med styrka talar för att det inte längre går att behålla den svenska ordningen där fastighetsinteckningar kan bestämmas enbart i svenska kronor. Regeringen konstaterar vidare att kommissionen inte har ifrågasatt det svenska systemet för företagsinteckningar. Enligt regeringens mening är det dock uppenbart att även detta system, där företagsinteckningar i utländsk valuta inte tillåts, kan kritiseras i ett EG-perspektiv. Regeringen föreslår därför att den svenska lagstiftningen ändras så att det blir möjligt att bevilja såväl inteckningar i fast egendom och tomträtt som företagsinteckningar i utländsk valuta.

Vid ansökan om inteckning i fast egendom och tomträtt skall fastighetsägaren enligt förslaget i princip fritt kunna välja vilken valuta inteckningen skall bestämmas i. Motsvarande föreslås gälla för den som ansöker om företagsinteckning. Antalet valutor skall inte begränsas. Förslaget innebär dock att det måste finnas tillgång till en kurs för växling mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Regeringen föreslår vidare bestämmelser i utsökningsbalken om när och hur pantbrev i utländsk valuta skall räknas om till svenska kronor. När en fastighet eller tomträtt säljs exekutivt föreslås att kronofogdemyndigheten vid upprättande av sakägarförteckningen skall göra en omräkning till svenska kronor. I det sammanhanget bör, enligt regeringen, hänsyn tas till eventuella valutaförändringar under den tid det exekutiva förfarandet pågår. Det föreslås därför att ett schablonmässigt påslag skall göras med 5 %. På fördelningsdagen skall sedan 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.

Lagändringarna i jordabalken och utsökningsbalken föreslås träda i kraft den 1 juli 2004. Ändringarna i lagen om företagsinteckning föreslås träda i kraft den 1 januari 2005.

Utskottets ställningstagande

Utskottet kan inte komma till någon annan slutsats än att de i propositionen framlagda lagförslagen är ändamålsenliga i syfte att anpassa de svenska bestämmelserna om fastighets- och företagsinteckning till EG-rätten och att de tillmötesgår de synpunkter som kommissionen haft på den svenska lagstiftningen. Ingen motion har väckts med anledning av propositionen, och utskottet föreslår att riksdagen antar lagförslagen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2003/04:108 Inteckning i utländsk valuta:

Riksdagen antar de i propositionen framlagda förslagen till

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

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 22 kap. 2 och 8 a §§ samt 24 kap. 2 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***22 kap.****2 §²**

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

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

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

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

8 a §³

Inteckningar som besvärar endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt.

Sammanföring får ske endast om inteckningarna besvärar hela fastigheten och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter

Sammanföring får ske endast om inteckningarna

1. besvärar hela fastigheten,
2. är bestämda i samma valuta,

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2000:226.

³ Senaste lydelse 1994:449.

varandra eller efter varandra med
avbrott endast för inskrivning av
rättighet.

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

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

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

24 kap.

2 §⁴

En inskrivning av förklaring som avses i 2 kap. 3 § skall avföras på
ansökan av fastighetsägaren.

För en ansökan enligt första
stycket gäller 1 § andra och tredje
styckena. I stället för vad som
föreskrivs i 1 § andra stycket 3
gäller dock att ansökan skall
avslås, om inte varje borgenär som
har företagsintekning i fastighets-
ägarens egendom har medgett an-
sökan genom att ge in företags-
intekningsbrevet till inskrivnings-
myndigheten.

För en ansökan enligt första
stycket gäller 1 § andra och tredje
styckena. I stället för vad som
föreskrivs i 1 § andra stycket 2
gäller dock att ansökan skall
avslås, om inte varje borgenär som
har företagsintekning i fastighets-
ägarens egendom har medgett
ansökan genom att ge in företags-
intekningsbrevet till inskrivnings-
myndigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

⁴ Senaste lydelse 2003:530.

2 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

27 §

Fordran upptas med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att panträtt ej får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptas återstoden som ägarhypotek.

Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehas av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet ej har blivit anmäld, upptas pantbrevets belopp och ett till tio procent av detta belopp beräknat tillägg.

Ägarhypotek upptas utan tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken.

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

58 §¹

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

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

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

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

¹ Senaste lydelse 1994:444.

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

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

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

13 kap.

6 §²

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

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

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

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

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

² Senaste lydelse 1993:1650.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

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

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

2 kap.

10 §

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

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

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

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

15 §

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

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

valuta.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005.