

Regeringens proposition

1976/77: 72

om ändring i jordabalkens regler om inteckning, m. m.;

beslutad den 17 februari 1977.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll denna dag.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

SVEN ROMANUS

Propositionens huvudsakliga innehåll

Propositionen innehåller förslag till ändring i jordabalkens regler om inteckning. Förslaget innebär att flera inteckningar i fast egendom resp. tomträtt skall kunna sammanföras till en enda inteckning utan att företrädesrätten i förhållande till inteckningar med sämre rätt ändras. Kreditinrättningarna måste i dag ofta ta emot flera pantbrev på låga belopp som säkerhet för en och samma kredit. Genom sammanföring öppnas möjlighet att på ett enkelt sätt minska antalet inteckningar — och därmed pantbrev — i en fastighet eller tomträtt till fördel för såväl kreditinstituten som inskrivningsväsendet.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1977.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrives i fråga om jordabalken¹

dels att 17 kap. 8 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 22 kap. 8 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

17 kap.

8 §

Om möjlighet att bestämma företrädet mellan flera inskrivningar som sökes på samma inskrivningsdag på annat sätt än som angivits förut samt om ändring i företrädesordningen genom nedsättning finns bestämmelser i 22 och 23 kap.

Om möjlighet att bestämma företrädet mellan flera inskrivningar som sökes på samma inskrivningsdag på annat sätt än som angivits förut samt om ändring i företrädesordningen genom *sammanföring* eller nedsättning finns bestämmelser i 22 och 23 kap.

22 kap.

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.

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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

2 Förslag till

Lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308)

Härigenom föreskrives att 11 och 12 §§ stämpelskattelagen (1964: 308)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 §²

Beviljas inteckning eller förklaras ansökan om inteckning vilande, skall stämpelskatt erläggas. Med beviljande av inteckning likställes i denna lag att inteckning överföres från skeppsbyggnadsregistret till skeppsregistret.

Skatten utgår med fyra kronor för varje fullt tusental kronor av det kapitalbelopp, för vilket inteckning beviljas eller ansökan om inteckning förklaras vilande, dock lägst med tio kronor.

Skatteplikt föreligger icke, när

- 1) inteckning meddelas i järnväg för allmän trafik;
- 2) vilandeförklarad ansökan om inteckning fullföljes;
- 3) inteckning meddelas på grund av 4 § lagen (1927: 79) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal;
- 4) utbyte av pantbrev, vilandebevis eller intecknad fordringshandling äger rum;
- 4) *sammanföring av inteckningar eller utbyte av pantbrev, vilandebevis eller intecknad fordringshandling äger rum;*
- 5) inteckning utsträcker till att avse ytterligare en eller flera fastigheter eller ytterligare ett eller flera luftfartyg;
- 6) nytt pantbrev eller vilandebevis utfärdas i fall som avses i 22 kap. 5 § tredje stycket jordabalken och i 10 § andra stycket lagen (1927: 85) om dödande av förkommen handling;
- 7) sådan åtgärd vidtages beträffande inteckning i luftfartyg som avses i 29 eller 30 § lagen (1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg; eller
- 8) inteckning meddelas i skeppsbygge.

12 §

Har en eller flera inteckningar, helt eller till visst belopp, dödats eller av annan anledning upphört att gälla och bifalles eller vilandeförklaras senare ansökan om en eller flera nya inteckningar i egendom, som helt eller delvis omfattades av den eller de tidigare inteckningarna, skall skatten nedsättas med belopp motsvarande skatten för den eller de tidigare inteckningarna. Sådan skattenedsättning skall dock äga rum endast om den eller de nya inteckningarna beviljas eller ansökan därom förklaras vilande inom ett år efter det att den eller de tidigare inteckningarna upphörde att gälla.

Har skatt tillgodoräknats enligt första stycket, skall anteckning därom göras på handling till den eller de inteckningar som upphört att gälla.

¹ Författningen omtryckt 1971: 454. Senaste lydelse av lagens rubrik 1974: 864.

² Senaste lydelse 1974: 887.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Bestämmelserna i denna paragraf gäller icke, om inteckning, helt eller till visst belopp, upphört att gälla till följd av beslut om sammanföring.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1976-12-15

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Bohman, Ahlmark, Romanus, Turesson, Gustavsson, Antonsson, Mogård, Olsson, Dahlgren, Söder, Troedsson, Mundebo, Krönmark, Ullsten, Burenstam Linder, Wikström, Johansson, Friggebo

Föredragande: statsrådet Romanus

Lagrådsremiss om ändring i jordabalken, m. m.

1 Inledning

Jordabalken (JB) har trätt i kraft den 1 januari 1972. I 22 kap. JB finns bestämmelser om utbyte av pantbrev. Pantbrev får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare bytas ut mot två eller flera nya pantbrev. Utbyte av flera pantbrev mot ett enda kan däremot inte ske. Förslag om sådant utbyte fanns upptaget i det till lagrådet den 11 februari 1966 remitterade förslaget till jordabalk. Bestämmelserna togs emellertid inte upp i det förslag till jordabalk som förelades riksdagen i prop. 1970: 20.

Stockholms läns stadshypoteksförening har i skrivelse den 5 september 1975 hemställt att frågan om utvidgning av utbytesinstitutet till att avse även utbyte av flera pantbrev mot ett enda tas upp till ny behandling.

Efter remiss har yttranden över framställningen och en den 22 december 1975 inom justitiedepartementet upprättad promemoria med vissa kompletterande frågor avgetts av Göta hovrätt — efter hörande av Norrköpings tingsrätt, inskrivningsmyndigheterna i Jönköpings, Växjö och Västerviks domsagor samt Falköpings tingsrätt — domstolsverket, centralnämnden för fastighetsdata (CFD), kammarkollegiet, bankinspektionen, bostadsstyrelsen, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Stadshypoteks tjänstemannaförening, Sveriges domareförbund, Sveriges advokatsamfund och Föreningen Sveriges kronofogdar. Post- och Kreditbanken har förklarat att banken ansluter sig till innehållet i Svenska bankföreningens yttrande.

2 Gällande rätt

Enligt 22 kap. 8 § JB får pantbrev genom beslut av inskrivningsmyndigheten bytas ut mot två eller flera nya pantbrev. Ansökan om utbyte kan göras av fastighetsägaren efter medgivande av pantbrevets innehavare. Pantbrevet skall ges in till inskrivningsmyndigheten. På begäran skall i beslutet anges i vilken ordning de nya pantbreven sammellan skall medföra företrädesrätt. Meddelas inte sådant beslut, gäller de nya pantbreven med lika rätt.

Utbytesinstitutet i JB kan inte användas för att byta ut flera pantbrev mot ett enda.

Det resultat man vill nå genom utbyte av pantbrev kan också vinnas genom dödning och ny inteckning. Detta tillvägagångssätt brukar kallas sanering. Besväras fastighet av flera inteckningar, måste emellertid samtliga dödas och ersättas med nya inteckningar för att den ursprungliga företrädesordningen skall bibehållas. Har avstyckning skett från fastigheten, innebär saneringen att inteckningarna upphör att gälla i avstyckningen, om det inte uttryckligen anges att de nya inteckningarna skall omfatta också avstyckningen. Saneringen får med andra ord samma verkan som en relax. Med hänsyn till bl. a. nämnda förhållanden innebär saneringen inte alltid en framkomlig väg. Sanering har också ansetts medföra vissa risker för kreditgivarna, se bl. a. Svensk Juristtidning 1974 s. 710.

3 Tidigare förslag

Utbyte av inteckningar reglerades före tillkomsten av JB av 21 § förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom. Bestämmelsen medgav inte att flera inteckningshandlingar byttes ut mot en enda.

Lagberedningen förordade i sitt förslag till jordabalk (30 kap. 12 §) att utbytesinstitutet skulle utvidgas till att avse utbyte av flera pantbrev mot ett eller flera nya (SOU 1960: 25 s. 769). Det eller de nya pantbreven skulle därvid bli bärare av de panträtter som grundats genom de gamla pantbrevens intecknande. Som förutsättning för sådant utbyte skulle gälla att inteckningarna hade samma förmånsrätt eller förmånsrätt omedelbart efter varandra. Om det senare inte var fallet, förutsattes erforderlig justering före utbytet komma till stånd genom postposition.

Det utvidgade utbytesinstitutet togs också upp i jordabalksutredningens förslag med de ändringar som påkallades av utredningens regler beträffande pantbrevets form och utfärdande (SOU 1963: 55 s. 404). Förslaget återkom också i det till lagrådet den 11 februari 1966 remitterade förslaget till jordabalk (prop. 1970: 20 B s. 647). Lagrådet anförde i sitt utlåtande bl. a. (prop. 1970: 20 A s. 301):

Med det betraktelsesätt som anlagts i det föregående innebär det andra i förevarande paragraf föreslagna förfarandet — utbyte av flera pantbrev mot ett — att två inteckningar sammanförs till en. Ett sådant förfarande kan ej anses helt invändningsfritt. Företrädesrätten för de skilda beloppen är att räkna från ansökningsdagarna för de tidigare inteckningarna; detta torde ej vålla någon olägenhet med hänsyn till kravet att inteckningarna skall ha lika företrädesrätt eller företrädesrätt omedelbart efter varandra. Emellertid kan läget vara det att borgenären har en gällande panträtt på grund av det ena pantbrevet, medan upplåtelsen av panträtt på grund av det andra pantbrevet är ogiltig till följd av exempelvis bristande god tro. Avser inteckningarna flera fastigheter, kan fördelningen av ansvaret mellan fastigheterna skola ske efter olika grunder beträffande de ursprungliga inteckningarna.

Sammanföringen av inteckningarna kan självfallet ej få påverka dessa sist antydda förhållanden och vissa rättsverkningar av de ursprungliga inteckningarna måste därför bestå även efter sammanföringen. De här angivna förhållandena gör, att det ej alltid står klart vilken rätt innehavet av det nya pantbrevet medför. Upptagande av det institut varom nu är fråga bör därför ej ske med mindre ett betydande praktiskt behov föreligger. Vad i remissprotokollet anförts ger ej material för bedömande av sistnämnda spörsmål. Vidare må framhållas, att en förutsättning för sammanföring självfallet är att inteckningarna gäller i samma fasta egendom. Detta bör komma till uttryck i lagtexten.

Med hänvisning till lagrådets uttalande och med erinran om de möjligheter som nyinteckning i samband med heldödning innefattar ansåg föredragande departementschefen den föreslagna utvidgningen av utbytesinstitutet kunna undvaras (prop. 1970: 20 A s. 417). I det förslag som förelades riksdagen avsåg institutet utbyte endast det fallet att ett pantbrev byts ut mot flera nya.

4 Stadshypoteksföreningens framställning

Stockholms läns stadshypoteksförening erinrar inledningsvis om att det i gången tid var vanligt att den som skulle belåna sin fastighet tog ut flera inteckningar för ett och samma låneförhållande. Härigenom kunde han i mån av gjorda kapitalavbetalningar successivt återfå delar av det ursprungliga hypoteket för att vid uppkommande behov belåna dessa på annat håll. Denna sedvana i förening med de förr allmänt låga fastighetsvärdena har lett till att gamla fastigheter som regel är belastade med många och små inteckningar i nutida primärlåneläge. Till detta resultat har också bidragit bruket av metoden att uppdelat inteckning i och för anpassning av pantsäkerheten efter uppkomna ändringar i låneförhållanden.

I takt med den fortskridande värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden har det enligt föreningen för det äldre fastighetsbeståndets del kommit att ställas krav på allt större primärlån. De numera så vanliga fallen där ombyggnads- och moderniseringsåtgärder genomförs har ytterligare ökat behovet av beloppsmässigt stora lån. För den som beviljar en större

kredit och i synnerhet för den som lämnar ett långfristigt lån är det högst irrationellt att som säkerhet behöva ta hand om, registrera och förvara ett stort antal inteckningar i småvalörer.

De angivna förhållandena har enligt föreningen gång efter annan aktualiserat frågan om införande av en möjlighet att sammanföra flera in-teckningar till en enda, och föreningen erinrar om de lagförslag angående ett utvidgat utbytesinstitut som förekom under förarbetena till JB.

Föreningen anser att den år 1964 införda möjligheten till in-tecknings-sanering är ett steg mot en lösning av problemet med talrika in-teckningar på små belopp men pekar samtidigt på de risker som enligt föreningen är förknippade med åtgärden. Föreningen menar vidare att sanerings-metoden har begränsad användning. Sålunda är det inte ovanligt att nå-got pantbrev i fastigheten har förekommit. En sanering här skulle leda till att det förekomna pantbrevet fick bättre företrädesrätt än alla de pant-brev som saneringsförfarandet omfattar. Ett annat problem uppkommer, om fastighetsbelåningen är fördelad på flera borgenärer. I sådana fall kan saneringsprojektet gå om intet genom obenägenhet från någon av dessa att medverka. Den, vars lånesäkerhet består av endast ett eller ett fåtal pantbrev, har uppenbarligen ingen fördel av åtgärden men får likväl i annans intresse underkasta sig besväret att tillhandahålla sina pantbrev och avkräva fastighetsägaren en ny pantsättningsklausul. En vägran att medverka i en sådan situation kan enligt föreningens mening vara förståelig. Föreningen anser också att saneringsmetoden är arbets-krävande, om fastigheten är belånad på flera håll. I regel åtar sig någon av borgenärerna — oftast primärlånggivaren eftersom han brukar ha störst intresse av saneringen — att ombesörja åtgärden för allas gemen-samma räkning. Han infordrar därvid de övriga långgivarnas pantbrev och avger i utbyte mot dessa en förbindelse att tillhandahålla nytt pant-brev med avsett inomläge. Sedan inskrivningsmyndigheten färdigbehand-lat ärendet, återstår det för den som ombesörjer saneringen att distri-buera de nya pantbreven i enlighet med avgivna förbindelser.

Enligt föreningens uppfattning är det angivna förfarandet onödigt omständligt, om det endast föreligger behov av sanering beträffande de äldsta in-teckningarna. Enligt föreningen är det främst på denna nivå som splittringen på många in-teckningshandlingar är speciellt framträdande. För att åstadkomma rationella in-teckningsförhållanden beträffande en fastighet skulle det därför oftast vara tillräckligt med en omreglering av enbart bottenin-teckningarna. Enligt föreningens uppfattning skulle det vara värdefullt från alla synpunkter, om en "fusion" av bottenin-teckningar skulle kunna genomföras utan att sådana in-teckningar påverkas som är väl anpassade till resp. kreditförhållanden. Det nya pantbrevet skulle direkt inträda i de utbytts företrädesrätt med ett oförändrat fas-tighetsunderlag. Sammanföringen skulle kunna genomföras utan sam-tycke av fastighetsägarens make, eftersom åtgärden inte innebär någon

ökad in-teckningsbelastning på egendomen. Inte heller behöver den som önskar genomföra sammanföringen engagera övriga pantbrevsinnehavare, eftersom åtgärden inte berör deras rätt. Därmed skulle också den som genomför en sanering befrias från nuvarande besvär med att intermistiskt säkerställa övriga borgenärer under den tid åtgärden genomförs.

Den föreslagna utvidgningen av utbytesinstitutet skulle enligt föreningen också vara till gagn för inskrivningsväsendet. Möjligheterna att förenkla svåröverskådliga in-teckningsförhållanden skulle väsentligt underlättas, en angelägenhet av särskild vikt inför den förestående om-läggningen till fastighetsdatabank. Att intresset för detta är betydande har föreningen fått bekräftat med sina förbindelser med inskrivningsmyndigheterna inom Stockholms län.

Föreningen erinrar i sin framställning om att 27 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken innebär att gäldenär, vars låneförhållande regleras genom omslagsrevers från tiden före balkens ikraftträdande, har rätt att påfordra att i stället för 6 kap. 3 § JB äldre bestämmelser om ränta på in-teckningen skall tillämpas så länge samma låneförhållande består. Föreningen menar att denna övergångsbestämmelse inte bör vara till hinder, eftersom en sammanföringsåtgärd tekniskt förutsätter fastighetsägarens samtycke. Ägaren får nämligen förutsättas ha avstått från sin rätt att åberopa äldre panträttsregler i och med att han medverkar till utbytet.

Under åberopande av det anförda hemställer föreningen att det av lagberedningen framförda och av lagrådet på visst sätt kompletterade förslaget om utvidgning av utbytesinstitutet till att avse även utbyte av flera pantbrev mot ett enda tas upp till ny behandling.

5 Remissyttrandena

Stadshypoteksföreningens framställning har fått ett övervägande positivt gensvar vid remissbehandlingen. Förslaget att införa möjlighet att sammanföra in-teckningar tillstyrks av *bankinspektionen, bostadsstyrelsen, Norrköpings tingsrätt, inskrivningsmyndigheten i Västerviks domsaga, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* — med instämmande av *Sveriges allmänna hypoteksbank* — *Stadshypoteks tjänstemannaförening* och *Advokatsamfundet*. Flertalet av de angivna remissinstanserna anser att sammanföringsinstitutet bör begränsas till enstaka fastigheter. En motsatt uppfattning redovisas endast av bostadsstyrelsen, Norrköpings tingsrätt, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Stadshypoteks tjänstemannaförening, vilka anser att institutet skall omfatta även gemensamt in-tecknade fastigheter.

En mera reserverad attityd till förslaget redovisas av *kammarkollegiet, inskrivningsmyndigheten i Jönköpings domsaga, inskrivningsmyndigheten i Växjö domsaga, Bankföreningen, Post- och Kreditbanken och Föreningen Sveriges kronofogdar*. Enligt deras mening bör institutet inte införas med mindre ett betydande behov visas föreligga. Reglerna bör i så fall göras enkla och lätta att tillämpa. Av dessa remissinstanser är det endast inskrivningsmyndigheten i Växjö domsaga som anser att institutet bör tillämpas även på gemensamma inteckningar. Övriga remissinstanser förordar en begränsning till enstaka fastigheter.

Tre remissinstanser, nämligen *Göta hovrätt, Sparbanksföreningen och Domareförbundet*, tillstyrker att frågan utreds ytterligare. Av dessa anser Sparbanksföreningen önskvärt att institutet införs och framhåller att det skulle vara en väsentlig vinning att få till stånd ett sammanföringsinstitut även om det skulle begränsas till att avse endast enstaka fastigheter. Hovrätten anser att problemen med att införa ett nytt sammanföringsinstitut inte är så stora att förslaget bör avvisas utan närmare utredning. Utgångspunkten bör därvid vara att institutet skall avse även gemensamt intecknade fastigheter. Domareförbundet menar att utredningen kan visa att institutet bör begränsas till sådana fall där homogenitet är fullt genomförd, dvs. samtliga inteckningar besväras endast en fastighet eller möjligen flera fastigheter på exakt samma sätt.

Domstolsverket avstyrker förslaget såvitt avser gemensamma inteckningar. Att införa ett institut som inte är generellt tillämpligt beträffande alla inteckningar strider enligt verkets mening emot principerna i JB. Även om institutet begränsas till att avse endast enstaka fastigheter uppkommer vissa praktiska svårigheter samtidigt som en inte önskvärd utveckling från den pågående saneringsverksamheten kan uppkomma. I första hand bör det dock ankomma på kreditinrättningarna att avgöra huruvida det praktiska behovet av att kunna sammanföra inteckningar i enstaka fastigheter är så stort att förslaget bör genomföras i den delen.

Förslaget avstyrks helt av *Falköpings tingsrätt*.

Mest positiv till förslaget är *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa*. Den fråga som tas upp i skrivelsen från stadshypoteksföreningen är enligt stadshypotekskassan av intresse för samtliga till kassan anslutna stadshypoteksföreningar. För föreningarnas del är det praktiska behovet av att kunna sammanföra inteckningar stort. Kassan föreslår därför att ett nytt institut införs som innebär att inteckningar, som gäller med förmannsrätt efter varandra, kan föras samman. Härigenom kan exempelvis flera botteninteckningar i en belånad äldre fastighet ersättas av en inteckning utan att övriga inteckningshavare behöver medverka. Ett sådant nytt sammanföringsinstitut bör också innebära betydande lättnader i inskrivningsmyndigheternas arbete med genomgången av inteckningsförhållandena vid omläggning till dataregister. Det föreslagna sammanföringsinstitutet bör enligt stadshypotekskassan kunna tillämpas även i

fråga om gemensamma inteckningar, om berörda inteckningar besvärar samma egendom.

Stadshypoteks tjänstemannaförening instämmer i stadshypotekskassans synpunkter. För att belysa det praktiska behovet av det ifrågasatta sammanföringsinstitutet lämnar föreningen några uppgifter från en undersökning som gjorts hos Skånes stadshypoteksförening för att utreda hur många pantbrev som ligger till säkerhet för av föreningen utlämnade lån. Undersökningen utvisade följande resultat avseende 2 500 låneärenden upplagda under tiden 1909—1965:

säkerhet 5—10 pantbrev	782 fall
säkerhet 10—20 pantbrev	376 fall
säkerhet 20—30 pantbrev	68 fall
säkerhet 30—40 pantbrev	24 fall
fler än 40 pantbrev	13 fall

De angivna förhållandena torde enligt föreningen vara likartade hos flertalet stadshypoteksföreningar. Mängden av pantbrev ger upphov till mycket onödigt merarbete inte bara för långivarna utan även för revisorer, inskrivningsmyndigheter, lagsökningsavdelningar och exekutiva myndigheter. Det praktiska behovet av ett sammanföringsinstitut bedöms därför av föreningen vara mycket stort.

Att behov föreligger av ett förenklat förfarande för sanering av inteckningsförhållanden i fastigheter bekräftas av *bankinspektionen*. Behovet torde vara störst i hyresfastigheter och mindre i jordbruksfastigheter. Med hänsyn till det behov som synes föreligga anser inspektionen att en förenkling bör komma till stånd. Inspektionen tillstyrker dock endast att ett sammanföringsinstitut avseende enstaka fastigheter genomförs.

Bostadsstyrelsen instämmer i vad stadshypoteksföreningen uttalat om de med inteckningssanering förenade riskerna och den begränsning i saneringsinstitutets användning som följer härav för t. ex. det ändamål som avses med stadshypoteksföreningens framställning. Den av stadshypoteksföreningen berörda frågan är inte av praktisk betydelse för styrelsen och länsbostadsnämnderna, eftersom deras inteckningssäkerheter i allmänhet kan anpassas till ett föregående lånebeslut. I viss omfattning förekommer det emellertid i samband med lån till äldre flerfamiljshus att styrelsen och länsbostadsnämnderna måste ta emot ett flertal inteckningar i mindre valörer som säkerhet för ett och samma lån. Ett sammanföringsinstitut bör kunna avse även gemensamt intecknade fastigheter.

Sparbanksföreningen anser rent allmänt i likhet med stadshypoteksföreningen att det är önskvärt att ett förenklat sammanföringsinstitut införs. Om det i en kommande utredning i frågan skulle visa sig vara

förenat med särskilda svårigheter att göra ett sammanföringsinstitut tillämpligt på gemensamt intecknade fastigheter, skulle det enligt föreningens mening vara en väsentlig vinning att få till stånd ett sådant institut även om detta skulle begränsas till att avse enstaka fastigheter.

Svenska försäkringsbolags riksförbund anser att ett sammanföringsinstitut kommer att få en något begränsad räckvidd men att det ändå kommer att fylla en praktisk funktion och vara till stor fördel för kreditgivare med bottenkrediter. Enligt förbundets mening bör emellertid institutet begränsas till att avse endast enstaka fastigheter.

Enligt *Sveriges föreningsbankers förbund* är behovet av ett sammanföringsinstitut mindre hos t. ex. föreningsbankerna än hos stadshypoteksorganisationen. Med den inriktning föreningsbankerna har på sin kreditgivning, som till stor del är placerad i fastigheter på landsbygden där olika fastighetsbildningsåtgärder i många fall redan framtingat saneringar, är i flertalet fall inte avsaknaden av ett sammanföringsinstitut påfallande besvärande. Institutet kommer dock att få praktisk betydelse, varför förbundet tillstyrker föreningens förslag under förutsättning att enkla och klara regler skapas. Om det över huvud taget går att lösa problemen vid sammanföring av gemensamma inteckningar blir resultatet enligt förbundets mening antagligen alltför komplicerat. Institutet kan därför säkert med fördel begränsas till enstaka fastigheter.

Liknande synpunkter framförs av *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* med vilken *Sveriges allmänna hypoteksbank* instämmer. Föreningen anför bl. a. att det är väl känt att avsaknaden av ett sammanföringsinstitut är besvärande för stadshypoteksföreningar och andra kreditinstitutioner, som är engagerade i kreditgivning mot säkerhet av stadsfastigheter. Problemen har inte samma aktualitet i landshypoteksföreningarnas verksamhet. Detta beror främst på att inteckningsförhållandena successivt har sanerats, ofta i samband med avstyckningar och andra fastighetsbildningsåtgärder. En anledning till att sanering har kunnat genomföras i den omfattning som skett kan vara att privatbelåning av inteckningar i jordbruksfastigheter är mer sällsynt, i vart fall privatbelåning hos annan än nära släkting. Det oaktat stöder föreningen stadshypoteksföreningens framställning under förutsättning att ett sammanföringsinstitut kan ges en enkel och ändamålsenlig utformning. Institutet bör utan olägenhet kunna begränsas till att avse inteckningar som gäller enstaka fastigheter.

Enligt *Advokatsamfundet* torde behovet av det föreslagna sammanföringsinstitutet bäst kunna bedömas av banker och andra fastighetskreditinrättningar samt av domstolarnas inskrivningsavdelningar. Samfundet kan emellertid med den erfarenhet som är representerad inom samfundet instämma i stadshypoteksföreningens skäl för införande av ett sammanföringsinstitut. Samfundet anser att det i och för sig inte finns något som hindrar att det föreslagna institutets användningsområde be-

gränsas till enstaka fastigheter. Detta skulle också bäst överensstämma med den försiktiga inställning till gemensamma inteckningar som över huvud taget präglar JB.

Bankföreningen och *Post- och Kreditbanken* anser att det för affärsbankernas del inte föreligger något påtagligt praktiskt behov av den föreslagna utvidgade utbytesmöjligheten. Skall förslaget genomföras, bör en förutsättning vara att regelsystemet blir enkelt och lätt att tillämpa.

Kammarkollegiet anför att det utvidgade utbytesinstitutet inte bör genomföras utan att ett betydande behov visas föreligga. I vart fall bör institutet begränsas till enstaka fastigheter. Enligt kollegiets mening har riskerna vid sanering överbetonats, eftersom lämpliga förbehåll kan göras för att skydda panträttshavarna. Liknande synpunkter framförs av *Föreningen Sveriges kronofogdar* som anser att det framlagda förslaget inte är särskilt angeläget. Ett sammanföringsinstitut bör därför komma till stånd endast om reglerna kan göras enkla och schablonartade, så att de inte endast innebär att ansvaret för kontrollåtgärder överförs från kreditinrättningar till statliga institutioner som inskrivningsmyndigheter och exekutiva organ. Föreningen ställer sig därför tveksam till den föreslagna reformen. I alla händelser bör sammanföring av gemensamma inteckningar inte tillåtas.

Göta hovrätt konstaterar inledningsvis i sitt yttrande att sanering är förenad med vissa risker. Dessa kan dock förebyggas genom att sökanden uppställer villkor för åtgärdens genomförande. En nackdel med saneringen är dock att den fordrar åtskilligt arbete både i fråga om undersökning av gravations- och fastighetsbildningsförhållanden och i fråga om inhämtande av erforderliga medgivanden samt vid expediering i samband med åtgärderna. Om ett utbyte av flera inteckningshandlingar mot en enda med samma rättsverkningar i alla hänseenden skulle kunna ske utan det merarbete som uppkommer vid sanering skulle enligt hovrätten mycket vara att vinna i fastighetskreditens intresse.

Enligt hovrättens mening bör det föreslagna institutet, om det skall införas, liksom övriga inteckningsåtgärder enligt JB vara i princip tillämpligt beträffande såväl inteckningar vilka gäller i en fastighet som gemensamma inteckningar. Hovrätten diskuterar därefter särskilt de problemställningar som måste lösas, om institutet görs tillämpligt på gemensamma inteckningar. Sammanfattningsvis anser hovrätten att de problem som kan bedömas möta att reglera sammanföringsinstitutet inte är så betydande att förslaget bör avvisas utan närmare utredning. Utgångspunkten för en sådan utredning bör enligt hovrättens mening vara att institutet skall ha det innehållet att det skall avse sammanföring av inteckningarna, att det i princip skall vara tillämpligt även beträffande gemensamma inteckningar, att de inteckningar som skall sammanföras skall gälla med samma företrädesrätt eller med företrädesrätt efter varandra utan avbrott för annat än inskrivning för rättighet,

att den nya inteckningen skall inträda i den företrädesrätt som tillkommer den av de tidigare inteckningarna som gäller med sämsta rätt, att samtliga inteckningar som skall sammanföras måste gälla i samma fastigheter men att tillämpningen av homogenitetsregeln bör ske med beaktande av att åtgärden ej innebär nyinteckning samt att reglerna måste utformas så att rättsverkningarna av de särskilda tidigare inteckningarna upphör genom sammanföringen.

Även *Domareförbundet* tillstyrker att frågan utreds närmare. Förbundet anser att det ur inskrivningsmyndigheternas synvinkel inte föreligger ett så stort praktiskt behov av ett sammanföringsinstitut som för kreditgivarna. Hur stort deras behov kan vara bör undersökas närmare. Med hänsyn till den förestående övergången till ADB på inskrivningsväsendets område är förmodligen saneringsaktiviteten större än vad som blir aktuellt på sikt. Mot kreditgivarnas intresse av en reform får vidare vägas de skäl som lagrådet anförde och som föranledde att JB inte kom att ge möjlighet till sammanföring av inteckningar. Dessutom måste ytterligare frågor aktualiseras före en eventuell reform. Att det vid en sådan analys skulle framkomma ytterligare nackdelar med ett sammanföringsinstitut är långtifrån uteslutet. Det kan måhända finnas skäl att begränsa ett sammanföringsinstitut till sådana fall, där homogenitetsregeln i fråga om inteckningar är fullt genomförd, dvs. samtliga inteckningar (även de som inte berörs av sammanföringen) besvärar endast en fastighet eller möjligen flera fastigheter på exakt samma sätt.

Domstolsverket vill inte ifrågasätta att det främst för kreditgivarna skulle innebära vissa praktiska fördelar om ett sammanföringsinstitut infördes i JB. Verket är dock tveksamt till om behovet av detta är så stort att det överstiger de nackdelar som enligt verkets mening är förbundna med att institutet införs. Verket avstyrker att bestämmelser om sammanföring av gemensamma inteckningar införs med hänsyn till de praktiska svårigheter som skulle vara förenade med tillämpningen av sådana bestämmelser.

Domstolsverket tar därefter upp frågan huruvida institutet lämpligen kan begränsas till att avse endast enstaka fastigheter. Verket anser att starka skäl talar emot att i JB införa möjligheter till en inteckningsåtgärd, vilken inte är generellt tillämplig beträffande alla inteckningar. Institutet skulle därigenom skilja sig från övriga institut i 22 kap. JB, vilket ter sig särskilt omotiverat med tanke på hur det traditionella utbytesinstitutet är utformat. Även om ett sammanföringsinstitut begränsas till att avse endast enstaka fastigheter skulle praktiska svårigheter uppstå. Med hänsyn till framför allt förhållandena på landsbygden torde ett sammanföringsinstitut i den utformningen inte kunna tillämpas i den utsträckning som motiverar att institutet införs trots de problem som är förknippade därmed. Enligt domstolsverkets mening bör det dock i första hand ankomma på kreditinrättningarna att avgöra huruvida det prak-

tiska behovet av att kunna sammanföra inteckningar i enstaka fastigheter är så stort att förslaget bör genomföras i den delen. Domstolsverket befarar att ett sammanföringsinstitut i viss mån kommer att ersätta inteckningssaneringen. En sådan utveckling är enligt verkets mening inte önskvärd. Verket delar kammarkollegiets uppfattning att riskerna vid sanering har överbetonats.

Från tingsrätterna och inskrivningsdomarna redovisas delvis skilda uppfattningar. Enligt *Norrköpings tingsrätt* skulle det vara en stor fördel om utbytesinstitutet kunde utvidgas att avse även utbyte av flera pantbrev mot ett enda. En sådan utvidgning bör emellertid beträffande gemensamma inteckningar begränsas så, att utbyte får ske endast då de ifrågavarande inteckningarna gäller i berörda fastigheter på enahanda sätt. I andra fall kan enligt tingsrättens mening en utvidgning av utbytesinstitutet leda till sådana konsekvenser att förslaget inte kan genomföras av hänsyn till panträttshavare eller, om deras rätt skall iaktas strängt, på grund av att reglerna blir alltför komplicerade för att institutet skall bli praktiskt användbart.

Inskrivningsmyndigheten i Jönköpings domsaga anför att det kommit till myndighetens kännedom att det stundom kan vara svårt att förmå samtliga inteckningshavare att medverka vid en tänkt sanering. I dylika situationer skulle otvivelaktigt det föreslagna institutet ha en funktion att fylla. För att införa ett nytt institut inom inskrivningsväsendet krävs emellertid mycket starka skäl. Det är enligt myndighetens mening tvivelaktigt om sådana skäl föreligger. Möjligen kan kreditinrättningarna bäst besvara den frågan. Myndigheten anser det önskvärt att institutet inte görs tillämpligt på gemensamma inteckningar.

Inskrivningsmyndigheten i Växjö domsaga anför att ett sammanföringsinstitut i likhet med övriga inskrivningsåtgärder bör ges tillämpning även på gemensamma inteckningar trots de besvärligheter som måste följa därmed. Huruvida ett sammanföringsinstitut skall införas får bedömas efter avvägning mellan behovet och svårigheterna vid handläggningen. Behovet måste enligt inskrivningsmyndighetens mening vara mycket stort för att institutet skall införas.

Enligt *inskrivningsmyndigheten i Västerviks domsaga* är det angeläget att underlätta för fastighetsägare att minska antalet inteckningar i en fastighet. Den föreslagna reformen skulle sannolikt medföra en arbetsbesparing för myndighetens personal dels därigenom att i många fall de mera komplicerade totalsaneringarna skulle undvikas, dels därigenom att arbetet med att utfärda gravationsbevis skulle bli mindre, om antalet inteckningar i fastigheterna minskade. Om svårigheterna vid den närmare utformningen av bestämmelserna inte lägger hinder i vägen, tillstyrker inskrivningsmyndigheten att den av stadshypoteksföreningen föreslagna reformen genomförs.

Falköpings tingsrätt avstyrker förslaget och anför bl. a. att något

behov av ett sammanföringsinstitut inte har försports vid inskrivningsmyndigheten i Falköpings domsaga. Möjligheterna till sanering utnyttjas flitigt. Någon svårighet för berörda inteckningshavare att samsas om en önskvärd sanering har — såvitt tingsrätten känner till — inte märkts. Saneringsinstitutet medför också den ofta önskvärda bieffekten, att avstyckningar från resp. fastighet befrias från inteckningsansvaret samtidigt som inskrivningar till säkerhet för servitut och nyttjanderätt flyttas upp till bästa företrädesläge, något som är fördelaktigt, om det senare blir fråga om relax av inteckningar i avstyckningar som sker efter saneringens genomförande.

CFD förklarar att det inte finns några erinringar mot förslaget från ADB-teknisk synpunkt.

I remissyttrandena behandlas åtskilliga detaljfrågor i anslutning till den inledningsvis nämnda promemorian, vilken upprättats inom justitiedepartementet till ledning för remissbehandlingen. Huvudsakligen lämnas synpunkter på de problem som uppkommer för den händelse sammanföring skall omfatta också gemensamma inteckningar, men även spörsmål av mera generell räckvidd tas upp.

Göta hovrätt anser att innehavare av andrahandspant i de tidigare in-teckningarna måste få en motsvarande rätt i det nya pantbrevet. Enligt hovrätten bör övervägas huruvida denna fråga och frågan om det inbördes företrädet mellan flera andrahandspanthavare behöver regleras i lag. Andrahandspanthavares rätt till utdelning enligt 6 kap. 3 § JB bör i övrigt inte kunna grundas på den tidigare särskilda säkerheten. Vad som i det angivna lagrummet sägs om pantbrevets belopp och tillägg måste sålunda enligt hovrätten gälla andrahandspanthavares hela fordran i den mån den kan utgå, även om reglerna i andra stycket samma lagrum om sammanslagning av pantbrevs belopp inte skolat tillämpas beträffande de tidigare pantbreven.

Föreningen Sveriges kronofogdar menar att det måste krävas att de pantbrev som skall sammanföras endast är primärt pantsatta. Vid ansökan om sammanföring bör det alltså fordras att fastighetsägare och primärpanthavare till inskrivningsmyndigheten lämnar försäkran att andrahandspant inte har upplåtits.

Enligt *domstolsverket* torde i visst avseende en sammanföring kunna påverka sekundärpanthavares rätt. Det belopp som vid en eventuell utdelning finns att disponera för sekundärpanthavares räkning torde nämligen efter en sammanföring kunna bli mindre än vad som skulle blivit fallet om särskild beräkning skett på grundval av varje pantbrev för sig, vilket skulle skett för det fall in-teckningarna före sammanföringen inte haft företrädesrätt i obruten följd efter varandra (6 kap. 3 § andra stycket JB). Möjligen bör övervägas huruvida denna konsekvens skall särskilt uppmärksammas genom t. ex. ett tillägg till sistnämnda bestämmelse av innehåll att bestämmelsen också är tillämplig

när sammanföring har ägt rum. Ett annat problem blir enligt domstolsverket att bestämma i vilken ordning flera sekundärpanthavare skall få betalning på pantbrevs grundbelopp. Bestämmelser som reglerar företrädet dem emellan torde behövas. Därvid bör företrädesrätt tillerkännas dem i enlighet med deras företrädesrätt enligt de ursprungliga inteckningarna.

Enligt *bostadsstyrelsen* är det praktiska problemet att en föreliggande andrahandspantsättning efter sammanföringsbeslut avser pantbrev som inte längre existerar till sin natur inte annorlunda än det som föreligger t. ex. vid utbyte av pantbrev och bör därför inte påverka frågan om införandet av ett sammanföringsinstitut. Har panträtt upplåtits i andra hand till pantbrev, som skall sammanföras till ett enda, till förmån för flera sekundärpanthavare på sådant sätt att sekundärpanträtten omfattar endast visst eller några av pantbreven, bör sammanföring likväl kunna komma i fråga, om samtycke företes från samtliga berörda sekundärpanthavare. Sådant samtycke förutsätter en föregående överenskommelse som tillgodoser sekundärpanthavarnas intressen.

En liknande uppfattning redovisas av *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Sveriges föreningsbankers förbund* som anser att det måste åligga ingivaren/inteckningshavaren att bevaka eventuell andrahandspanthavares rätt på samma sätt som nu sker vid sanering. Även *Bankföreningen* och *Post- och Kreditbanken* anser att de frågor som uppkommer i den nu angivna situationen till sin karaktär inte är annorlunda än de som kan uppkomma vid en sanering.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution anser att reglerna om sammanföring bör kunna utformas på sådant sätt att ett sammanföringsbeslut inte påverkar andrahandspanthavares rätt när denne har panträtt i samtliga pantbrev som omfattas av sammanföringen. Någon ny pantförskrivning bör i sådant fall inte vara erforderlig. Om däremot något eller några men inte alla pantbrev är pantsatta i andra hand bör någon sammanföringsåtgärd inte kunna komma ifråga. På motsvarande sätt bör det förhålla sig när pantbrev är utmäta. En komplikation är att det hinder mot sammanföring som andrahandspantsättning och utmätning utgör inte kan beaktas av inskrivningsmyndigheten. Det är innehavaren av pantbreven som måste se till att andrahandspanthavares eller utmätningsborgenärs intressen härvidlag tillvaratas. Detta är dock inte något specifikt för sammanföring. Motsvarande problem föreligger t. ex. vid sanering och relaxation.

Förekommer andrahandspantsättningar eller ägarhypotek, bör enligt *Advokatsamfundet* åtgärden inte tillåtas, om dessa särskilda rättigheter är så att säga insprängda i luckor i det pantbrevskomplex som skall sammanföras. För övrigt bör sammanföring kunna tillåtas även om pantbreven är pantsatta också i andra hand eller delvis obelånade.

Göta hovrätt anser att vad hovrätten anfört om andrahandspanthavares rätt i princip också måste tillämpas på förekommande överhypotek. Fastighetsägarens medgivande till sammanföring måste kunna tillmätas innebörden att han avstår från att göra gällande anspråk på ägarhypotek på grund av de särskilda tidigare inteckningarna och fordrar sålunda en reglering av dylika förhållanden mellan fastighetsägaren och panthavaren.

Enligt *domstolsverket* beaktas överhypotek inte av inskrivningsmyndigheten. Vid sanering torde dessa frågor lösas av inteckningshavarna och fastighetsägarna själva. En tänkbar regel är enligt verket att bortse från eventuella överhypotek vid sammanföring. Liksom vid vanligt utbyte bör nämligen medverkan vid sammanföring krävas av såväl fastighetsägare som inteckningshavare. En annan lösning är att föreskriva att förekomsten av utmätt överhypotek skall medföra att sammanföring av den inteckningen inte får ske.

I fall då utmätning skett av pantbrev som utgör ägarhypotek torde enligt *Göta hovrätt* sammanföring inte kunna ifrågakomma. Pantbrevet är nämligen då inte pantförskrivet. Har utmätning skett av överhypotek till någon av de inteckningar som skall omfattas av sammanföringen, anser hovrätten att hinder mot åtgärden bör uppställas i lag.

Liknande synpunkter anförs av *Jönköpings tingsrätt*, *bankinspektionen*, *bostadsstyrelsen*, *Sveriges föreningsbankers förbund* och *Föreningen Sveriges kronofogdar*. Föreningen anser att också expropriation och liknande förfaranden bör utgöra hinder mot sammanföring.

Norrköpings tingsrätt anser att sammanföring under vissa förhållanden kan tänkas medföra en försämring för andrahandspanthavare och för dem som fått utmätning avseende ägarhypotek eller överhypotek till pantbrev. Dessa konsekvenser har dock inte den betydelse att de bör vara hindrande. Enligt tingsrätten torde man kunna utgå från att panthavaren endast undantagsvis försummar att iaktta andrahandspanthavarens intressen. Vid tvist om företrädesrätten mellan olika andrahandspanthavare torde det vara naturligt att utgå från den förmånsrätt de haft enligt de ursprungliga inteckningarna. Redan idag kan f. ö. en inteckningshavare vidta inskrivningsåtgärd beträffande utmätt pantbrev, som medför att den till förmån för vilken utmätning har gjorts kan få sin rätt försämrade. Det får antas, menar tingsrätten, att det inte annat än undantagsvis företas sådan åtgärd. Det är därför knappast erforderligt att ställa upp särskilda skyddsregler i förevarande fall.

Göta hovrätt anser att en möjlighet som bör undersökas närmare är att låta mer än en ny inteckning träda i stället för de tidigare. Hovrätten hänvisar här till lagberedningens förslag (SOU 1960: 25 s. 769).

6 Föredraganden

Ägare av fastighet som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran har rätt att enligt bestämmelserna i 22 kap. jordabalken (JB) hos inskrivningsmyndigheten få inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning). Till bevis om inskrivningen utfärdar myndigheten ett pantbrev. Panträtten upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för fordringen. Inteckning ger företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna söks. Inteckningar som söks samtidigt (på samma inskrivningsdag) ger lika rätt, om inte inskrivningsmyndigheten på begäran av sökanden förklarar att inteckningarna skall gälla i viss företrädesordning.

Vid överlåtelse av fastighet eller vid ombyggnad eller av annat skäl blir det ofta nödvändigt att lägga om fastighetskrediten. Det kan då visa sig dels att flera pantbrev får lämnas som säkerhet för en och samma fordran, dels att inteckningarnas belopp inte är lämpligt avpassade för den nya situationen. Den lämpligaste åtgärden i ett sådant fall är i allmänhet att fastighetsägaren dödar inteckningarna och söker nya inteckningar till ett motsvarande eller högre belopp, s. k. sanering. Omständigheterna i det enskilda fallet kan emellertid vara sådana att dödning och ny inteckning inte innebär någon framkomlig väg. I en sådan situation kan åtgärderna utbyte eller nedsättning i stället vara att föredra.

Utbyte innebär enligt 22 kap. 8 § JB att pantbrev på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare får bytas ut mot två eller flera nya pantbrev. På begäran skall bestämmas i vilken ordning pantbreven sinsemellan skall medföra företrädesrätt. I förhållande till övriga pantbrev i fastigheten gäller emellertid de nya pantbreven med samma företrädesrätt som tillkom det utbytta pantbrevet. Någon möjlighet att utbyta flera pantbrev mot ett nytt pantbrev föreligger inte enligt JB. En sådan möjlighet fanns visserligen enligt det till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk. Bestämmelsen fick emellertid utgå i propositionen. Som skäl för sitt ställningstagande anförde föredragande statsrådet dels att — enligt vad lagrådet påvisat — ett förfarande med utbyte av flera pantbrev mot ett kunde medföra ovisshet angående fördelningen av ansvar för gemensam inteckning, dels att de nyligen införda möjligheterna till sanering hade minskat det praktiska behovet av ifrågavarande förfaringssätt i avsevärd mån.

Stockholms läns stadshypoteksförening har i skrivelse den 5 september 1975 hemställt att förslaget om utvidgning av utbytesinstitutet till att avse även utbyte av flera pantbrev mot ett enda tas upp till förnyad behandling. Saneringsmetoden är visserligen enligt föreningens mening ett steg mot en lösning av problemet med de talrika, små fastig-

hetsinteckningarna. Metoden är emellertid förenad med vissa risker. Den är också arbetskrävande för den händelse fastigheten är belånad på flera håll. Det medför att sanering i vissa fall inte blir av. Följden blir att den som beviljar en större kredit tvingas ta hand om, registrera och förvara ett stort antal inteckningar i små valörer. Ett sådant förfarande är enligt föreningen högst irrationellt, i synnerhet för den som lämnar ett långfristigt lån.

Vid remissbehandlingen har föreningens förslag tillstyrkts av det övervägande antalet remissinstanser. Flertalet av dessa anser att det nya institutet bör begränsas till att gälla inteckningar som besvärar endast enstaka fastigheter. Endast fyra remissinstanser bland dem som tillstyrker förslaget, nämligen bostadsstyrelsen, en tingsrätt, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Stadshypoteks tjänstemannaförening, är inställda på att institutet skall omfatta också gemensamt intecknade fastigheter. Några remissinstanser anser att institutet inte bör införas med mindre att ett betydande behov visas föreligga. Reglerna bör i så fall göras enkla och lätta att tillämpa. Endast en av dessa remissinstanser anser att institutet skall omfatta gemensamma inteckningar.

Göta hovrätt, Sparbanksföreningen och Domareförbundet tillstyrker att frågan utreds ytterligare. Sparbanksföreningen anser att det skulle vara en väsentlig vinning att få till stånd ett sammanföringsinstitut även om det skulle begränsas till att avse endast enstaka fastigheter. Domstolsverket, som avstyrker förslaget såvitt avser gemensamma inteckningar, anser att det skulle strida mot principerna i JB att införa ett institut som inte är generellt tillämpligt beträffande alla inteckningar. Även om institutet begränsas till att avse endast enstaka fastigheter uppkommer enligt verket vissa praktiska svårigheter samtidigt som en inte önskvärd utveckling från den pågående saneringsverksamheten kan uppkomma. Domstolsverket anser dock i likhet med flera andra remissinstanser att det i första hand bör ankomma på kreditinrättningarna att avgöra huruvida det praktiska behovet av att kunna sammanföra inteckningar i enstaka fastigheter är så stort att förslaget bör genomföras i den delen.

För egen del vill jag anföra följande.

En grundläggande förutsättning för ett välordnat inskrivningsväsende är att inskrivningsreglerna är utformade på ett lämpligt sätt. Bl. a. måste de fungera smidigt och säkert. Reglerna i den nya jordabalken har utformats för att i möjligaste mån tillgodose dessa krav. Under senare år har också vidtagits åtgärder för att förbättra förhållandena vid landets inskrivningsmyndigheter. Så t. ex. har förenklade regler för fastighetsbokföring och för uppbörd av stämpelskatt och expeditionsavgift införts.

Min allmänna uppfattning är att arbetsrutinerna vid landets inskriv-

ningsmyndigheter inte bör störas i onödan. Ändringar i gällande regler som innebär ökad arbetsbelastning på dessa myndigheter bör därför inte företas annat än när tungt vägande skäl föreligger. Samtidigt bör alla möjligheter till förenklningar av verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna tas till vara. Den omständigheten att nya regler oftast medför ett visst merarbete i inledningsskedet bör sålunda inte hindra reformer som kan väntas ge ett positivt resultat inom en nära framtid.

Det av stadshypoteksföreningen framställda förslaget har fått ett övervägande positivt mottagande. En allmän uppfattning synes emellertid vara att ett sammanföringsinstitut bör kunna begränsas att avse endast inteckningar som besvärar en enda fastighet. Något behov av regler om sammanföring av gemensamma inteckningar har inte yppats vid remissbehandlingen. Jag fäster mig därvid särskilt vid att Sveriges allmänna hypoteksbank och Landshypoteksinstitutionens tjänstemannaförening, vars medlemmar administrerar landshypoteksföreningarnas omfattande kreditgivning i form av bottenlån i fastigheter på landet, där gemensamma inteckningar huvudsakligen förekommer, inte ansett att något behov av regler om sammanföring av gemensamma inteckningar föreligger. Redan den omständigheten talar för att sådana regler inte införs. Härtill kommer att regler om sammanföring av gemensamma inteckningar skulle bli mycket komplicerade. Särskilt i sådana fall där de av sammanföringen berörda inteckningarna till följd av inträffad fastighetsbildning gäller i andra fastigheter än de som i första hand svarar för inteckningarna skulle problem uppkomma. Men även i sådana fall där inteckningarna gäller med lika rätt i två eller flera fastigheter skulle problem uppkomma med hänsyn till reglerna i 6 kap. JB om fördelningen av inteckningsansvaret mellan flera gemensamt intecknade fastigheter. Det står därmed klart att regler om sammanföring av gemensamma inteckningar — i den mån de skulle få praktisk tillämpning — skulle bli så komplicerade att de skulle försvåra verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna. Jag vill därför redan nu slå fast att jag anser att det inte finns tillräckliga skäl att föreslå att regler om sammanföring av gemensamma inteckningar införs. I den mån åtgärder behöver vidtas för att förenkla inteckningsförhållandena i fastigheter som besvärar av gemensamma inteckningar, får detta liksom hittills ske genom sanering.

Domstolsverket och Göta hovrätt har anfört att det skulle strida mot principerna i 22 kap. JB att införa ett institut som inte är tillämpligt beträffande alla inteckningar. Mot bakgrund av mitt nyss gjorda ställningstagande vill jag framhålla att jag inte delar den uppfattningen. Enligt min mening bör likformighet visserligen eftersträvas. Detta intresse bör emellertid vika när starka ändamålsskäl talar för det. Frågan huruvida ett sammanföringsinstitut begränsat till inteckningar som besvärar endast enstaka fastigheter skall införas bör sålunda avgöras efter

en avvägning mellan å ena sidan behovet av en sådan åtgärd och å andra sidan kravet på enkla och klara regler för inskrivningsverksamheten och på överskådlighet i inskrivningsförhållandena sådana de kommer till uttryck i fastighetsbok, pantbrev och gravationsbevis.

I fråga om behovet av ett nytt sammanföringsinstitut råder i viss mån delade meningar. De remissinstanser som företräder inskrivningsmyndigheterna anser helt naturligt att det i första hand bör ankomma på kreditinstituten att bedöma, om en sådan åtgärd behövs. Bland kreditinstituten och de organisationer som företräder dessa går meningarna isär. Stadshypoteksorganisationen och Sparbanksföreningen anser att behovet är stort medan övriga anser att det från deras synpunkt inte föreligger något skäl att införa ett sammanföringsinstitut. Av den föregående framställningen framgår att ett sådant institut skulle få betydelse i första hand för att åstadkomma mera överskådliga inteckningsförhållanden i stadsfastigheter. Det är därför förklarligt att de organisationer som sysslar med utlåning mot säkerhet i botteninteckningar i främst stadsfastigheter anser att det föreligger ett stort behov av att kunna sammanföra inteckningar. Det är i detta sammanhang naturligt att fästa avgörande betydelse vid dessa organisationers åsikt. Flera remissinstanser har också tillstyrkt förslaget med hänvisning till sin kännedom om att de organisationer som lämnar bottenlån har behov av att ibland kunna förenkla inteckningsförhållandena utan att därför behöva gå så långt som till en total sanering. Jag anser sålunda att det visats att ett påtagligt praktiskt behov föreligger av att kunna sammanföra flera inteckningar till en. Jag kommer därmed in på frågan om det är möjligt att införa bestämmelser om det i JB utan att samtidigt komplicera verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna.

Bland remissinstanserna saknas inte röster som varnar för att ett sammanföringsinstitut skulle kunna medföra komplikationer av skilda slag. Enligt min mening åsyftar kritiken — liksom f. ö. lagrådets uppfattning i yttrandet över det år 1966 remitterade förslaget till jordabalk — väsentligen det förhållandet att institutet förutsatts bli tillämpligt också på gemensamma inteckningar. Med den av mig antydda lösningen att begränsa tillämpningsområdet till inteckningar som besvärar endast en fastighet bortfaller huvuddelen av de invändningar som riktades mot det tidigare framförda förslaget. I själva verket anser jag att ett lämpligt utformat sammanföringsinstitut i avsevärd mån bör kunna bidra till att skapa klarhet och överskådlighet i fastigheternas inteckningsförhållanden och underlätta inskrivningsmyndigheternas handläggning. Mina överväganden har därför lett mig till slutsatsen att i JB bör införas regler om sammanföring av inteckningar som besvärar endast en fastighet. Jag övergår därmed till frågan hur ett sådant institut bör utformas.

Det nya institutet bör kallas sammanföring. I likhet med vad som

gäller i fråga om övriga inteckningsåtgärder bör ansökan göras av fastighetsägaren och medgivande lämnas av pantbrevens innehavare. Som villkor bör uppställas att inteckningarna besvärar en och samma fastighet och att de gäller med samma företrädesrätt eller företrädesrätt omedelbart efter varandra. I något remissyttrande har påpekats att det sistnämnda villkoret kan medföra olägenhet i sådana fall där inteckning har förekommit. Jag är medveten om att det kan inträffa fall där en förekommen inteckning kan lägga hinder i vägen för en lämpligt avpassad sammanföring. Med hänsyn till kravet på klarhet och enkelhet i reglerna är jag emellertid inte beredd att göra avkall på villkoret att sammanföringen skall omfatta en obruten serie inteckningar. Däremot anser jag i likhet med samtliga remissinstanser som har uttalat sig i frågan att den omständigheten att inteckningskedjan bryts av inskrivning av rättighet inte bör hindra sammanföring. Ett motsatt ståndpunktstagande skulle i hög grad minska institutets användbarhet och leda till — enligt min mening opåkallade — nedsättningsansökningar. Sammanföringsreglerna bör i stället ges den utformningen att åtgärden automatiskt innebär att inskrivning till säkerhet för rättighet som bryter kedjan av inteckningar som ingår i sammanföringen erhåller företrädesrätt före den sammanförda inteckningen. Sammanföringen bör med andra ord ges samma verkan som nedsättning, och den som söker sammanföring får också förutsättas lämna medgivande till att denna verkan inträder.

Det angivna resultatet uppnås enligt min mening enklast och bäst, om den sammanförda inteckningen får gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt. Denna lösning har också förordats av det stora flertalet remissinstanser. Jag anser att sammanföringen i själva verket bör innebära att rättsverkningarna av samtliga av åtgärden berörda inteckningar utom den som gäller med sämsta rätt upphör. Den sistnämnda inteckningen bör fortsätta att gälla som förut men för ett högre belopp. I praktiken innebär detta att inteckningen behåller sitt datum och sitt ursprungliga paragraf- eller ärendenummer. Jag återkommer till detta och övriga frågor av praktisk natur i det följande.

Den av mig förordade lösningen innebär att företrädesrätten för hela det belopp som den sammanförda inteckningen omfattar skall räknas från ansökningsdagen för denna inteckning. I sitt yttrande över det år 1966 till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk anförde lagrådet att problem kunde tänkas uppkomma på grund av att borgenären hade en gällande panträtt på grund av ett pantbrev, medan upplåtelsen av panträtt på grund av ett annat pantbrev var ogiltig till följd av exempelvis bristande god tro. Med anledning därav vill jag framhålla att jag förutsätter att sammanföring främst kommer att användas som en form av sanering omfattande botteninteckningar i fastigheter med många in-

teckningar på små belopp. Åtgärden, som kräver ansökan av fastighetsägaren och medgivande av pantbrevens innehavare, kommer säkerligen inte att vidtas annat än i samband med omläggning av fastighetskredit. I en sådan situation kommer en ny pantsättning att äga rum på samma sätt som sker idag i samband med sanering. Den nya pantsättningen medför att frågan huruvida en före sammanföringen skedd panträttsupplåtelse var giltig eller ej förlorar sin betydelse.

Stadshypoteksföreningen har i sin framställning tagit upp frågan om vilken inverkan sammanföring skall få på fastighetsägarens rätt att med stöd av 27 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken påfordra att äldre bestämmelser om ränta på inteckning skall tillämpas vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastigheten. Med anledning därav vill jag påpeka att nämnda bestämmelse inte är tillämplig, om pantförskrivning har skett efter JB:s ikraftträdande. Även om någon ny pantsättning inte sker efter sammanföringsåtgärden anser jag att fastighetsägaren genom att medverka till sammanföringen måste anses ha avstått från sin rätt att åberopa äldre panträttsregler.

En annan fråga som bör uppmärksammas är andrahandspanthavares ställning. Göta hovrätt har anfört att innehavare av andrahandspant i de tidigare inteckningarna måste få en däremot svarande rätt i det nya pantbrevet samt att det bör övervägas huruvida reglering i lag fordras av denna fråga och av frågan om det inbördes företrädet mellan andrahandspanthavarna. Advokatsamfundet menar att sammanföring inte bör tillåtas om andrahandspantsättningar förekommer som är insprängda i luckor i det pantbrevskomplex som skall sammanföras men att andrahandspantsättning i övrigt inte skall hindra sammanföring. En ännu strängare linje förordas av Föreningen Sveriges kronofogdar som anser att sammanföring inte bör få förekomma med mindre fastighetsägare och primärpanthavare till inskrivningsmyndigheten lämnar försäkran att andrahandspant inte har upplåtits. För min del ansluter jag mig till den uppfattning som framförts av bl. a. bostadsstyrelsen och Konungariket Sveriges stadshypotekskassa. I likhet med dessa remissinstanser anser jag sålunda att frågan bör lösas så att den som innehar pantbrevet till de inteckningar som skall föras samman bevakar eventuella andrahandspanthavares rätt på samma sätt som nu sker vid sanering. Jfr lagberedningens ståndpunkt i en motsvarande fråga i SOU 1974: 55 s. 171. Det innebär att den som innehar pantbrevet inte utan vidare kan lämna dem ifrån sig för att medverka till en sammanföring. Förhållandena kan nämligen vara sådana att överenskommelse först måste träffas som tillgodoser andrahandspanthavarnas intressen. I praktiken kan det visa sig att en eller flera nya andrahandspantsättningar får göras. Detta innebär emellertid en avsevärt mindre omständlig procedur än vad som blir fallet vid en sanering. Att en sammanföring i vissa fall medför att fastighetsägaren avkrävs en ny andrahandspantsättning är knappast nå-

gon större olägenhet. Den avgörande betydelsen ligger i att innehavarna av de pantbrev som inte berörs av sammanföringen inte — såsom vid sanering — behöver lämna ifrån sig sina pantbrev.

Förekomsten av ägarhypotek eller överhypotek bör inte utgöra hinder mot sammanföring. Enligt min mening ligger det i sakens natur att fastighetsägaren i och med att han ansöker om sammanföring godtar att hypoteket i vissa fall kommer att gälla med ett sämre företrädesläge efter åtgärden än det hade dessförinnan.

Göta hovrätt anser att sammanföring inte får ske, om pantbrev som i sin helhet utgör ägarhypotek har utmätts. Har utmätning skett av pantbrev som är pantsatt men beträffande vilket finns ett överhypotek, anser hovrätten att hinder mot sammanföring som berör pantbrevet bör ställas upp i lag. Den sistnämnda åsikten delas av bl. a. Föreningen Sveriges kronofogdar. För egen del vill jag framhålla att utmätning medför förbud för gäldenären att förfoga över den utmäta egendomen till skada för utmätningsborgenären. Har utmätning skett av pantbrev som i sin helhet utgör ägarhypotek, skall utmätningsmannen omhänderta pantbrevet (91 a § 2 mom. utsökningslagen 1877: 31 s. 1). Därigenom omöjliggörs även i praktiken att sammanföring som omfattar inteckningen kommer till stånd. Avser utmätning pantbrev som är pantsatt, kan visserligen inte pantbrevet tas om hand av utmätningsmannen men förbud skall meddelas innehavaren att lämna ut det utan tillstånd av utmätningsmannen (91 a § 2 mom. utsökningslagen). Man torde knappast behöva räkna med att gäldenären och panthavaren skall i strid med vad som sålunda åligger dem medverka till sammanföring som omfattar utmätt pantbrev. På grund härav anser jag inte erforderligt att ta upp särskilda bestämmelser för det fall att pantbrev är utmätt. Jag vill erinra om att sådana bestämmelser inte heller finns i fråga om andra inskrivningsåtgärder.

Sveriges Föreningsbankers förbund har ställt frågan vilken betydelse sammanföring får för återvinningsreglerna vid konkurs. Motsvarande problem blir enligt förbundet aktuellt vid sanering. Förbundet menar att man bör kunna falla tillbaka på det rättsförhållande som rådde före beslutet om sammanföring. Med anledning härav vill jag anföra att en sammanföring som sådan är utan betydelse för återvinningsfrågan. Avgörande för den frågan är i stället omständigheterna vid pantsättningen. Om gäldenären som säkerhet för ett löpande lån lämnar det nya pantbrevet som ersättning för de pantbrev som upphört att gälla till följd av sammanföringsbeslutet, kan det inte gärna göras gällande att gäldenären försämrat sin ställning, även om en ny pantsättning skett. Om pantbrevet däremot har överlämnats som säkerhet för en ny kredit eller för ett redan bestående lån, vars villkor har ändrats, kan de allmänna reglerna om återvinning av säkerhet i 37 § konkurslagen (1921: 225) bli tillämpliga (jfr prop. 1975: 6 s. 230).

Med anledning av att en remissinstans har uttalat att expropriation och liknande förfaranden bör utgöra hinder mot sammanföring vill jag påpeka att sammanföring inte innebär att fastighetens in-teckningsbe-lastning ökar. Sammanföring bör därför enligt min mening få företas under samma förutsättningar som gäller i fråga om utbyte, nedsättning och dödning, dvs. åtgärden bör få vidtas på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevens innehavare. Jag erinrar därvid om bestämmelsen i 22 kap. 1 § JB som innebär att den för vilken lag-fart senast är sökt skall anses som fastighetsägare vid tillämpningen av bestämmelserna i kapitlet.

I anslutning till vad jag nu har sagt vill jag i klarhetens intresse också nämna att samtycke från äkta make enligt 6 kap. 4 § giftermåls-balken eller från överförmyndare enligt 15 kap. 15 § resp. 18 kap. 8 § föräldrabalken inte är erforderligt. Sådant samtycke krävs i princip endast vid ny in-teckning och utsträckning.

Den sammanförda in-teckningens belopp bör enligt huvudregeln mot-svara summan av de belopp på vilka de i sammanföringen ingående in-teckningarna lyder. Att in-teckningen skulle lyda på ett högre belopp är givetvis uteslutet. Däremot bör det enligt min mening inte möta något hinder mot att in-teckningen avser ett lägre belopp. Utan en sådan regel skulle nämligen en sammanförd in-teckning i många fall komma att sluta på ett ojämnt belopp, något som i största möjliga utsträckning bör und-vikas. Jag anser därför att en regel om avrundning nedåt av in-teck-ningsbeloppet bör införas. För att underlätta omläggningen av fastig-hetskrediter m. m. bör denna regel utformas så att fastighetsägaren och pantbrevens innehavare ges frihet att själva bestämma in-teckningens belopp inom den tillåtna gränsen. Det betyder med andra ord att någon gräns nedåt inte bör ställas upp.

I fråga om äldre in-teckningar förekommer inte sällan att de förutom kapitalbeloppet även avser visst belopp till säkerhet för indrivningskost-nader eller för ränteförlust på grund av förtida betalning e. d. Av grunderna för 23 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken följer att man vid fastställande av sådan in-tecknings belopp enligt JB skall bortse från belopp som avser sådana biförpliktelser (se prop. 1970: 145 s. 128). Det innebär att belopp av det angivna slaget givet-vis inte kan räknas med vid bestämmande av sammanförd in-tecknings belopp.

Före JB kunde in-teckning ske även för penningbelopp i utländskt mynt eller för belopp i varor. Sådana in-teckningar bör enligt min me-ning inte kunna ingå i sammanföring. Detsamma gäller in-teckningar som har beviljats enligt 1 § förordningen (1875: 42 s. 12) angående in-teckning i fast egendom och endast avser ränta. Några särskilda bestäm-melser om det anser jag inte erforderliga (jfr prop. 1970: 145 s. 409).

Det förekommer inte sällan in-teckningar som avser äldre svenskt

mynt. Enligt min mening bör detta inte hindra att inteckningarna ingår i sammanföring. Frågan har redan uppmärksamats i samband med uppläggandet av inskrivningsregistret i Uppsala län. I kungörelsen (1974: 1062) om uppläggande av inskrivningsregister har sålunda meddelats bestämmelser som innebär att, om intecknings kapitalbelopp är angivet i riksdaler silver specie, riksdaler banco, riksdaler riksgälds eller riksdaler riksmünt, beloppet skall omräknas i kronor enligt en i kungörelsen upptagen tabell. Jag avser att föreslå regeringen att utfärda liknande regler för sammanföringsfallen.

Gotå hovrätt har med hänvisning till lagberedningens förslag till jordabalk (se SOU 1960: 25 s. 769) ifrågasatt om inte möjligheten att låta mer än en ny inteckning träda i stället för de gamla bör undersökas. För egen del anser jag att en sådan ordning bör undvikas. Skälet härtill är främst att ett sådant system skulle komplicera fastighetsbokföringen i onödan. Den av mig föreslagna lösningen innebär nämligen — som jag närmare skall belysa i det följande — att sammanföring normalt inte skall medföra att nya rum behöver tas i anspråk i fastighetsboken. Det skulle däremot bli fallet, om flera inteckningar skulle kunna bytas ut mot två eller flera nya i ett och samma ärende. Med de möjligheter som föreligger att koppla samman inteckningar i flera av varandra oberoende sammanföringar och med den av mig i det föregående förordade jämningsregeln anser jag f. ö. att något egentligt behov av att låta mer än en inteckning träda i stället för flera andra genom ett och samma beslut inte föreligger. Skulle emellertid i undantagsfall sådant behov yppas, kan saken lösas genom att sammanföring först genomförs och att det på grund av sammanföringsbeslutet utfärdade pantbrevet därefter byts ut mot två eller flera nya pantbrev.

Den nu behandlade frågan har nära samband med hur beslut om sammanföring skall redovisas i fastighetsboken och hur bevis om sådant beslut skall utfärdas. Domstolsverket har utförligt behandlat frågan i sitt remissyttrande. Frågan har stor betydelse för arbetet på inskrivningsmyndigheterna. Även om det ankommer på regeringen att utfärda verkställighetsföreskrifter i detta ämne vill jag därför i korthet redovisa hur fastighetsbokföringen m. m. enligt min mening bör ske.

Inteckningar redovisas i fastighetsboken i skilda rum. Högst en inteckning får anges i sådant rum. Enligt förslaget skall sammanföring anknyttas till den av inteckningarna som gäller med sämsta rätt. Sistnämnda inteckning skall alltså stå kvar i sitt rum. Hänvisning till nytt rum bör i största möjliga utsträckning undvikas. Inteckningens belopp bör därför strykas över och ersättas med det nya beloppet. I anmärkningskolumnen bör göras en kortfattad anteckning om att sammanföring ägt rum och att inteckningen med anledning därav gäller för det nya beloppet. I de rum där övriga i sammanföringen ingående inteckningar redovisas måste anteckning göras om att inteckningen ingått i sammanföring. Därvid

ligger två möjligheter närmast till hands. Den ena innebär att i anteckningskolumnen anges att inteckningen ingått i sammanföring och hänvisas till det rum där den sammanförda inteckningen finns upptagen. Den andra möjligheten är att anteckningen sker i dödningskolumnen. Enligt min mening är den sistnämnda lösningen avgjort att föredra, eftersom den ger den som läser fastighetsboken möjlighet att omedelbart konstatera att inskrivningen i rummet är utan verkan. Att inskrivning är utan verkan skall enligt gällande bestämmelser antecknas i dödningskolumnen.

Bevis om sammanföring bör som framgått av vad jag tidigare har anfört utfärdas i form av nytt pantbrev. Detta bör ges samma datum och nummer som sammanföringsbeslutet och innehålla uppgift om att pantbrevet medför den företrädesrätt som tillkommer den sammanförda inteckningen.

I ett par remissyttranden diskuteras också hur sammanföring skall redovisas i gravationsbevis. Med anledning därav vill jag bara framhålla att största möjliga enkelhet bör eftersträvas. En fråga som uppstår sig är i vilken utsträckning anteckningar om utbyte, nedsättning och relaxation som hänför sig till den sammanförda inteckningen skall redovisas. Enligt min mening bör sådana anteckningar inte redovisas, om det inte är nödvändigt för den rätta förståelsen av gravationsbeviset. Eftersom sammanföringsbeslut förutsätter att inteckning gäller endast i en fastighet, torde tidigare relaxationsanteckningar kunna utelämnas. En anteckning om utbyte torde behöva redovisas bara om något av de på grund av utbytet utfärdade pantbreven alltså gäller efter sammanföringen. Nedsättningsanteckning torde inte behöva redovisas, om det inte behövs för att klargöra företrädesrätten mellan den sammanförda inteckningen och annan inteckning eller inskrivning som besvärar fastigheten. Anteckningar om att inteckningen efter fördelning av nedsatta medel eller av annan anledning inte gäller för sitt ursprungliga belopp blir självfallet betydelselösa efter sammanföring och skall följaktligen utelämnas i gravationsbevis.

Enligt 11 § stämpelskattelagen (1964: 308) föreligger inte skatteplikt när utbyte av pantbrev äger rum. Motsvarande bör gälla sammanföring. Stämpelskattelagen bör därför ändras.

I det föregående har jag endast talat om inteckning i fast egendom. Något skäl mot att sammanföring äger rum beträffande inteckningar i tomträtt finns enligt min mening inte. De nya bestämmelserna bör därför gälla också i fråga om tomträtt.

7 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308).

Det under 2 angivna förslaget har upprättats i samråd med chefen för budgetdepartementet.

Förslagen bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.

8 Specialmotivering

8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

17 kap. 8 §

I förevarande paragraf hänvisas bl. a. till bestämmelserna i 22 och 23 kap. JB om ändring i företrädesordningen genom nedsättning. Eftersom sammanföring i vissa fall har samma verkan som nedsättning har en erinran härom tagits upp i paragrafen.

22 kap. 8 a §

Bestämmelserna om sammanföring har tagits in i en ny paragraf, 8 a §, i 22 kap. JB. Det innebär att de också omfattas av hänvisningarna i 13—15 §§ samma kapitel.

Av *första stycket* framgår att sammanföring får omfatta endast inteckningar som gäller i en fastighet. Om det bland inteckningarna finns någon som besvärar också annan fast egendom, kan den inteckningen inte ingå i sammanföringen. Inteckning som gäller med sämre rätt än den gemensamma inteckningen kan inte heller ingå i sammanföring med de inteckningar som gäller med bättre rätt än denna. Det följer av andra stycket. Däremot möter det i och för sig inte något hinder mot att inteckningar efter den gemensamma inteckningen ingår i en sammanföring, om de besvärar endast en och samma fastighet.

Sammanföring kan också avse vilandeförklarade inteckningar, även om det är ett opraktiskt fall (jfr 14 §). Det ligger emellertid i sakens natur att beviljade inteckningar och vilandeförklarade inteckningar inte kan ingå i samma sammanföring. Någon särskild bestämmelse om det anser jag inte behövlig.

Den omständigheten att sammanföring ägt rum hindrar givetvis inte att den sammanförda inteckningen senare ingår i en ny sammanföring.

Av 13 § följer att pantbreven skall ges in till inskrivningsmyndigheten när medgivande lämnas enligt förvarande paragraf. Motsvarande gäller enligt 14 § i fråga om vilandebevis.

Av andra meningen i första stycket framgår att inteckningen efter sammanföringen skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den

av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt. Som jag har berört i den allmänna motiveringen innebär denna regel att sammanföring får samma verkan som nedsättning, om inskrivning av rättighet finns insprängd bland de i sammanföringen ingående inteckningarna. Den innebär också att den verkan som de tidigare inteckningarna haft i stället tilläggs den sammanförda inteckningen.

Den omständigheten att pantbrev har utmätts utgör inte i och för sig hinder mot att den mot pantbrevet svarande inteckningen ingår i sammanföring. Som anförts i den allmänna motiveringen medför emellertid utmätningen förbud för gäldenären att förfoga över den utmätta egendomen. För den händelse utmätningsmannen själv innehar pantbrevet och inte vill gå med på sammanföring, lämnar han naturligtvis inte ut pantbrevet, i följd varav förutsättningarna för bifall till en sammanföringsansökan brister. Om pantbrevet innehas av tredje man, skall utmätningsmannen ha meddelat denne förbud att lämna ut pantbrevet utan tillstånd av utmätningsmannen. Av utmätningen följer att tredje mannen inte får lämna godkännande till åtgärden med mindre han har inhämtat utmätningsmannens medgivande (jfr prop. 1971: 20 s. 307). För den händelse fastigheten i det nu angivna fallet tas i anspråk enligt bestämmelserna i 91 a § 3 mom. utsökningslagen, skall anteckning om utmätningen ske i fastighetsboken. Skulle ansökan om sammanföring avse inteckning till vilken utmätningsborgenärens förmånsrätt är knuten, finns det anledning att anta att något fel har förekommit. Så t. ex. kan den som innehar det mot inteckningen svarande pantbrevet ha förbisett eller överträtt det av utmätningsmannen meddelade förbudet att lämna ut pantbrevet. I en sådan situation blir enligt min mening 19 kap. 10 § JB tillämplig. Utmätningssanteckningen bör sålunda föranleda att inskrivningsmyndigheten bereder utmätningsmannen tillfälle att yttra sig i ärendet. Jag vill emellertid understryka att den angivna situationen knappast torde uppkomma i praktiken.

Skulle det fallet inträffa att två eller flera inteckningar gäller med lika rätt och samtidigt med sämsta rätt bland de i en sammanföring ingående inteckningarna, utgör detta inte något hinder mot sammanföring. Av praktiska skäl bör den sammanförda inteckningens företrädesrätt anknytas till den inteckning som sist införts i fastighetsboken.

Som framgår av den allmänna motiveringen skall bevis om sammanföring utfärdas i form av nytt pantbrev på det belopp som inteckningen avser efter åtgärden. Bestämmelser om det kan utfärdas av regeringen. Jag vill emellertid påpeka att en tidigare innehavsanteckning i samma rum förlorar sin betydelse. Om inte ny anteckning om innehav begärs i samband med åtgärden, skall den tidigare innehavsanteckningen sålunda avföras.

Av *andra stycket* följer att de i sammanföring ingående inteckningarna skall gälla i hela fastigheten. Med fastighet avses här registerfastighet.

Skulle någon av inteckningarna avse endast en ideell andel av fastigheten, kan åtgärden alltså inte genomföras. Detsamma gäller om fastigheten är samjedelad och ansökningen avser inteckningar som gäller endast i den ena samjelotten. Vidare skall inteckningarna gälla med samma företrädesrätt eller med företrädesrätt omedelbart efter varandra. Det sagda innebär bl. a. att en i sammanföringskedjan insprängd inteckning för ränta eller för varor eller för belopp i utländskt mynt omöjliggör sammanföring. Däremot möter det, som jag har anfört i den allmänna motiveringen, inte något hinder mot att inteckningskedjan är bruten av inskriven rättighet. Med inskriven rättighet bör här jämföras inskriven rätt till avkomst eller annan förmån av fast egendom, jfr 8 § lagen om införande av nya jordabalken. Någon särskild övergångsbestämmelse om det anser jag inte behövlig.

Av tredje stycket följer att den sammanförda inteckningens belopp kan justeras nedåt i samband med åtgärden. Jag hänvisar till vad jag har anfört om detta i den allmänna motiveringen.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1977.

8.2 Förslaget till lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308)

11 §

Som jag har angivit i den allmänna motiveringen bör skatteplikt inte föreligga vid sammanföring, eftersom den åtgärden lika litet som utbyte av pantbrev innebär att fastighetens inteckningsbelastning ökar. Bestämmelser om det har tagits upp i tredje stycket 4) av förevarande paragraf.

12 §

De nya bestämmelserna i 22 kap. 8 a § JB innebär att den sammanförda inteckningen kan komma att lyda på ett lägre belopp än som motsvaras av summan av de i sammanföringen ingående inteckningarna. I 12 § stämpelskattelagen föreskrivs att skattenedsättning under vissa förutsättningar får ske vid ny inteckning efter det en eller flera inteckningar helt eller till visst belopp dödats eller av annan anledning upphört att gälla. Enligt min mening bör den omständigheten att fastighetsägaren och pantbrevens innehavare kommit överens om att avrunda den sammanförda inteckningens belopp nedåt inte medföra att skillnaden i inteckningsbelastningen före och efter åtgärden skall få tillgodoräknas vid ny inteckning i fastigheten. I normalfallet kommer sådant tillgodoräknande nämligen att avse mycket blygsamma belopp, och jag är inte beredd att lägga på inskrivningsmyndigheterna det merarbete som en kontroll av reglerna om tillgodoräknande onekligen medför.

Enligt paragrafens lydelse får tillgodoräknande ske, om en eller flera inteckningar, helt eller till visst belopp, dödats eller av annan anledning upphört att gälla.

Den regeln skulle enligt sin ordalydelse komma att avse också det fallet att inteckning helt eller till viss del upphört att gälla till följd av beslut om sammanföring. I paragrafens tredje stycke har därför tagits upp en bestämmelse av innebörd att reglerna om tillgodoräknande inte gäller i den nämnda situationen.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1977.

9 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308).

10 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

*Bilaga***1 Förslag till****Lag om ändring i jordabalken**

Härigenom föreskrives i fråga om jordabalken¹
 dels att 17 kap. 8 § skall ha nedan angivna lydelse,
 dels att i balken skall införas en ny paragraf, 22 kap. 8 a §, av nedan
 angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***17 kap.****8 §**

Om möjlighet att bestämma
 företrädet mellan flera inskriv-
 ningar som sökes på samma in-
 skrivningsdag på annat sätt än som
 angivits förut samt om ändring i
 företrädesordningen genom ned-
 sättning finns bestämmelser i 22
 och 23 kap.

Om möjlighet att bestämma
 företrädet mellan flera inskriv-
 ningar som sökes på samma in-
 skrivningsdag på annat sätt än som
 angivits förut samt om ändring i
 företrädesordningen genom *sam-*
manföring eller nedsättning finns
 bestämmelser i 22 och 23 kap.

22 kap.**8 a §**

Inteckningar som besvärar en-
dast en fastighet får på ansökan av
fastighetsägaren och efter medgi-
vande av pantbrevens innehavare
sammanföras till en inteckning
(sammanföring). Denna inteckning
skall gälla med den rätt som till-
kommer den av de i sammanför-
ingen ingående inteckningarna
som gäller med sämsta rätt.

Sammanföring får ske endast
om inteckningarna besvärar hela
fastigheten och har samma före-
trädesrätt eller gäller omedelbart
efter varandra eller efter varandra
med avbrott endast för inskrivning
av rättighet.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

2 Förslag till

Lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308)

Härigenom föreskrives att 11 och 12 §§ stämpelskattelagen (1964: 308)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 §²

Beviljas inteckning eller förklaras ansökan om inteckning vilande, skall stämpelskatt erläggas. Med beviljande av inteckning likställs i denna lag att inteckning överföres från skeppsbyggnadsregistret till skeppsregistret.

Skatten utgår med fyra kronor för varje fullt tusental kronor av det kapitalbelopp, för vilket inteckning beviljas eller ansökan om inteckning förklaras vilande, dock lägst med tio kronor.

Skatteplikt föreligger icke, när

- 1) inteckning meddelas i järnväg för allmän trafik;
- 2) vilandeförklarad ansökan om inteckning fullföljes;
- 3) inteckning meddelas på grund av 4 § lagen (1927: 79) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal;

4) utbyte av pantbrev, vilandebevis eller intecknad fordringshandling äger rum;

4) *sammanföring av inteckningar äger rum eller vid utbyte av pantbrev, vilandebevis eller intecknad fordringshandling;*

5) inteckning utsträcker till att avse ytterligare en eller flera fastigheter eller ytterligare ett eller flera luftfartyg;

6) nytt pantbrev eller vilandebevis utfärdas i fall som avses i 22 kap. 5 § tredje stycket jordabalken och i 10 § andra stycket lagen (1927: 85) om dödande av förkommen handling;

7) sådan åtgärd vidtages beträffande inteckning i luftfartyg som avses i 29 eller 30 § lagen (1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg; eller

8) inteckning meddelas i skeppsbygge.

12 §

Har en eller flera inteckningar, helt eller till visst belopp, dödats eller av annan anledning upphört att gälla och bifalles eller vilandeförklaras senare ansökan om en eller flera nya inteckningar i egendom, som helt eller delvis omfattades av den eller de tidigare inteckningarna, skall skatten nedsättas med belopp motsvarande skatten för den eller de tidigare inteckningarna. Sådan skattenedsättning skall dock äga rum endast om den eller de nya inteckningarna beviljas eller ansökan därom förklaras vilande inom ett år efter det att den eller de tidigare inteckningarna upphörde att gälla.

Har skatt tillgodoräknats enligt första stycket, skall anteckning därom göras på handling till den eller de inteckningar som upphört att gälla.

¹ Författningen omtryckt 1971: 454. Senaste lydelse av lagens rubrik 1974: 864.

² Senaste lydelse 1974: 887.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Bestämmelserna i denna paragraf gäller icke, om inteckning, helt eller till visst belopp, upphört att gälla till följd av beslut om sammanföring.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1977-02-07

Närvarande: justitierådet Hult, regeringsrådet Simonsson, justitierådet Mannerfelt, justitierådet Welamson.

Regeringen har den 15 december 1976 på hemställan av statsrådet Romanus beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308).

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Hans Corell.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1977-02-17

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Bohman, Ahlmark, Romanus, Turesson, Gustavsson, Antonsson, Olsson, Dahlgren, Åsling, Söder, Troedsson, Mundebo, Krönmark, Burenstam Linder, Wikström, Johansson, Friggebo

Föredragande: statsrådet Romanus

Proposition om ändring i jordabalkens regler om inteckning, m. m.

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308).

Föredraganden upplyser att lagrådet har lämnat lagförslagen utan erinran och hemställer att regeringen, efter vissa redaktionella ändringar, föreslår riksdagen att antaga förslagen.

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 15 december 1976.

Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1. lag om ändring i jordabalken	2
2. lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308)	3
Utdrag av regeringsprotokollet den 15 december 1976	5
1 Inledning	5
2 Gällande rätt	6
3 Tidigare förslag	6
4 Stadshypoteksföreningens framställning	7
5 Remissyttrandena	9
6 Föredraganden	19
7 Upprättade lagförslag	29
8 Specialmotivering	29
8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	29
8.2 Förslaget till lag om ändring i stämpelskattelagen (1964: 308)	31
9 Hemställan	32
10 Beslut	32
<i>Bilaga</i> De remitterade förslagen	33
Utdrag av lagrådets protokoll den 7 februari 1977	36
Utdrag av regeringsprotokollet den 17 februari 1977	37