

Regeringens proposition

1980/81: 86

om ändring i 6 kap. 3 § jordabalken;

beslutad den 15 januari 1981.

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

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

HÅKAN WINBERG

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att den s. k. utmätningräntan enligt 6 kap. 3 § jordabalken höjs från 6 till 10 procent. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 1981.

Förslag till**Lag om ändring i jordabalken**

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

6 kap.

3 §

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1981. Om den i tillägget ingående räntan skall bestämmas med utgångspunkt från en dag som har infallit före lagens ikraftträdande, gäller dock 6 kap. 3 § i dess äldre lydelse.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1980-11-27

Närvarande: statsrådet Wikström, ordförande, och statsråden Bohman, Mogård, Åsling, Krönmark, Burenstam Linder, Johansson, Wirtén, Holm, Andersson, Boo, Winberg, Danell, Petri, Eliasson

Föredragande: statsrådet Winberg

Lagrådsremiss om ändring i 6 kap. 3 § jordabalken

1 Inledning

Pantbrevsutredningen (Ju 1979:02) tillkallades i början av 1979 för att utreda frågor angående panträttsreglerna i fastighets-, sjö- och lufrätten (1980 års kommittéberättelse del II s. 9–15). Utredningen¹ har i en skrivelse den 18 juni 1980 till justitiedepartementet hemställt att den s. k. utmätningräntan enligt 6 kap. 3 § jordabalken höjs från 6 till 10 procent. Skrivelsen har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende hör fogas dels utredningens skrivelse som *bilaga 1*, dels en förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena som *bilaga 2*.

I skrivelser till justitiedepartementet den 5 och 14 november 1980 har Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sparbankernas Inteckningsaktiebolag och Svensk Bostadsfinansiering AB BOFAB resp. bankinspektionen framfört ytterligare synpunkter i ärendet. Skrivelserna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

2 Föredraganden

Vid fördelning av medel mellan rättsägare i en fastighet har enligt 6 kap. 3 § jordabalken en borgenär rätt att för en fordran som är förenad med panträtt i fastigheten få betalning genom ett särskilt tillägg, i den mån pantbrevets belopp inte räcker. Detta tillägg får inte överstiga 15 procent av pantbrevets belopp (det s. k. fasta tillägget) jämte 6 procent årlig ränta på pantbrevets belopp från den dag fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller medlen nedsattes (den s. k. utmätningräntan). Tillägget får

¹ Särskild utredare f. d. justitierådet Erland Conradi.

utnyttjas inte bara för betalning av ränta och andra biförpliktelser utan även för en kapitalfordran, om denna är större än pantbrevets belopp (se prop. 1971: 179 s. 31 och 46). Ränta och andra biförpliktelser får också tas ut ur pantbrevets belopp.

I en skrivelse den 25 augusti 1977 till justitiedepartementet har Konungariket Sveriges stadshypotekskassa hemställt att tillägget skall höjas med hänsyn till ränteutvecklingen på kapitalmarknaden. Det fasta tillägget föreslogs höjt från 15 till 20 procent och utmätningsräntan från 6 till 10 procent.

Stadshypotekskassans skrivelse har efter remissbehandling överlämnats till pantbrevsutredningen. Enligt direktiven bör utredningen mot bakgrund av vad som har kommit fram vid remissbehandlingen av skrivelsen vara oförhindrad att pröva om det över huvud taget är berättigat att ha en konstruktion med särskilt tillägg (1980 års kommittéberättelse del II s. 15).

I den nu aktuella skrivelsen anför pantbrevsutredningen att man inte är färdig med sitt definitiva ställningstagande till reglerna om tillägg men att en provisorisk uppjustering av räntenivån för utmätningsräntan inte begränsar de alternativ till slutlig reglering som utredningen arbetar med. Utredningen föreslår alltså att utmätningsräntan höjs från 6 till 10 procent.

Vid remissbehandlingen har utredningens förslag fått ett övervägande positivt mottagande. Flera remissinstanser framhåller dock att en höjning av utmätningsräntan till 10 procent inte är tillräcklig. Sveriges allmänna hypoteksbank och Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution föreslår att utmätningsräntan höjs till 15 procent och det fasta tillägget till 20 procent. Sveriges föreningsbankers förbund föreslår att utmätningsräntan fastställs i första hand till gällande diskonto med ett tillägg av tre procentenheter och i andra hand till 12 procent. Även andra remissinstanser anser att en anknytning till diskontot bör övervägas i detta lagstiftningsärende eller vid pantbrevsutredningens fortsatta arbete.

Domstolsverket och riksskatteverket anser att det inte finns behov av någon provisorisk ändring. Utredningens förslag avstyrks dessutom av Sveriges advokatsamfund och länsbostadsnämnden i Kronobergs län. Advokatsamfundet framhåller bl. a. att de olägenheter som har påvisats kan undanröjas genom att kreditgivaren begär pantbrev på ett högre belopp än lånet.

För egen del vill jag framhålla att det är angeläget att parterna kan utnyttja hela det in-tecknade beloppet vid långivningen. Avsikten med bestämmelserna om ett särskilt tillägg till pantbrevets belopp är att göra detta möjligt. Bestämmelserna utformades emellertid mot bakgrund av de räntor som gällde på kapitalmarknaden under slutet av 1960-talet. Det fasta tillägget fastställdes så att det väl skulle motsvara tvåårsräntan på nyare in-teckningshandlingar. Utmätningsräntan anknöts till dröjsmålsräntan enligt då gällande 9 kap. 10 § handelsbalken, dvs. 6 procent (se prop. 1970: 20 del B s. 277). Riksbankens diskonto är f. n. tio procent och enligt 6 § räntelagen (1975: 635) motsvarar dröjsmålsräntan diskontot med ett tillägg

av fyra procentenheter, dvs. f. n. 14 procent. Vid fastighetskrediter är räntan för bottenlån f. n. minst 12,7 procent och för topplån avsevärt högre.

Av vad jag nu har anfört framgår att en långivare i det ränteläge som nu råder inte har full säkerhet för räntor och tilläggssförpliktelser om han lånar ut ett belopp som motsvarar hela det intecknade beloppet. Tillägget fungerar alltså f. n. inte på det sätt som förutsattes vid jordabalkens tillkomst.

Jag delar utredningens uppfattning att det är lämpligt att nu höja utmätningsräntan i avbidan på resultatet av utredningens fortsatta överväganden om panträttsreglerna i jordabalken.

Vid tillkomsten av räntelagen diskuterades om det i 6 kap. 3 § jordabalken angivna procenttalet 6 procent borde bytas ut mot en hänvisning till räntelagen (se prop. 1975: 102 s. 109). Det ansågs emellertid inte förenligt med panträttskonstruktionen i jordabalken att knyta utmätningsräntan till en varierande räntefot. Härvid framhölls det bl. a. att en sådan anknytning skulle leda till ovisshet hos efterföljande rättsinnehavare när det gäller att bedöma värdet av deras säkerhet.

Enligt min mening bör frågan om en anknytning av utmätningsräntan till riksbankens diskonto övervägas ytterligare av pantbrevsutredningen som ett av flera alternativ för att på längre sikt komma till rätta med de svårigheter som har uppkommit vid tillämpningen av bestämmelserna om tillägg. Jag är alltså inte beredd att i detta lagstiftningsärende frångå den ståndpunkt som intogs vid räntelagens tillkomst. Det innebär att utmätningsräntan fortfarande bör anges med ett fast procenttal.

Den av utredningen som ett provisorium föreslagna höjningen är enligt min mening väl avvägd och jag föreslår alltså att utmätningsräntan höjs till 10 procent.

Utredningen anser att det inte behövs några övergångsbestämmelser till den föreslagna höjningen av utmätningsräntan, bortsett från det fallet att ett exekutivt förfarande redan har inletts vid lagändringens ikraftträdande.

Utredningens bedömningar i fråga om behovet av övergångsbestämmelser har lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Sveriges advokatsamfund och Finansbolagens förening anser dock att det behövs särskilda övergångsbestämmelser med tanke på äldre inteckningar, eftersom lagändringen försämrar säkerheten för innehavare av toppinteckningar.

För egen del vill jag anföra följande beträffande behovet av övergångsbestämmelser. En höjning av utmätningsräntan kan inverka på utdelningen till en borgenär, vars fordran är förenad med panträtt som har sämre rätt än en annan panthavare. En sådan verkan inträder givetvis endast om köpeskillingen och andra medel som skall fördelas inte täcker borgenärens fordringar. Innehavare av rättigheter i fastighet torde i praktiken knappast beröras av ändringen.

Även om höjningen av utmätningsräntan undantagsvis kan inverka på

utdelningen till en panthavare med sämre rätt, torde denna inverkan bli mycket begränsad. Härtill kommer att den övergångsreglering som skulle behövas, om man helt och hållet vill undgå sådana verkningar, skulle bli komplicerad och vålla praktiska svårigheter. Värdet av den föreslagna lagändringen skulle därmed minska.

På grund av det sagda anser jag liksom de allra flesta remissinstanserna att den nu aktuella provisoriska lagändringen inte bör kompliceras genom särskilda övergångsbestämmelser bortsett från att, som utredningen har föreslagit, utmätningsräntan bör vara 6 procent om den skall bestämmas med utgångspunkt från en dag som har infallit före lagändringens ikraftträdande.

I 264 § sjölagen (1891:35 s. 1) finns bestämmelser som motsvarar 6 kap. 3 § jordabalken. Utredningen har för sin del inte föreslagit någon ändring av dessa bestämmelser men några remissinstanser anser att även utmätningsräntan i sjölagen bör höjas från 6 till 10 procent.

För min del anser jag att det inte nu bör göras någon provisorisk ändring i fråga om utmätningsräntan enligt sjölagen. Bidragande till min ståndpunkt är att behovet av övergångsbestämmelser är annorlunda när det gäller fartygskrediter än fastighetskrediter. Frågan om en ändring i sjölagen får alltså anstå i avvaktan på utredningens fortsatta överväganden.

Den nu föreslagna ändringen i 6 kap. 3 § jordabalken bör träda i kraft den 1 juli 1981.

3 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats ett förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*¹.

4 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över lagförslaget.

5 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

¹ Bilagan har uteslutits här. Förslaget är likalydande med det som är fogat till propositionen.

Skrivelse 1980-06-18 från pantbrevsutredningen till justitiedepartementet

1.1 Förslag

Utredningen skall enligt direktiven (Dir 1979: 5) pröva huruvida bestämmelsen i 6 kap. 3 § jordabalken (JB) om tillägg bör ändras. Vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastigheten har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta inte räcker får han betalning genom ett tillägg. Tillägget får inte överstiga 15 procent av pantbrevets belopp jämte 6 procent årlig ränta på detta belopp räknat från den dag fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes. Om medelsfördelningen sker av annan anledning än utmätning eller konkurs skall räntan räknas från den dag då medlen nedsattes.

I skrivelse den 25 augusti 1977 till justitiedepartementet har konungariket Sveriges stadshypotekskassa hemställt att tillägget skall höjas. Den fasta delen av tillägget föreslås höjd från 15 till 20 procent och den andra delen av tillägget, den s. k. utmätningsräntan, föreslås höjd från 6 till 10 procent. Stadshypotekskassan har som skäl för yrkandet åberopat räntestegringen på kapitalmarknaden efter JB:s tillkomst.

Utredningen har alltså att pröva om en höjning av tillägget nu kan anses motiverad och är därvid oförhindrad att gå in på frågan om det över huvud taget är lämpligt att ha en konstruktion med särskilt tillägg.

Utredningen har haft överläggningar med banker och kreditorganisationer. Svenska bankföreningen har hemställt att utredningen också överväger om inte tilläggets storlek kan anknytas till diskontot.

Bankföreningen har framhållit det nära sambandet mellan dröjsmålsränta och utmätningsränta. För en fordran som är förfallen till betalning beräknas enligt 6 § räntelagen (1975:635) ränta enligt en räntefot som motsvarar det vid varje tidpunkt gällande diskontot med en förhöjning av fyra procentenheter. Storleken av dröjsmålsräntan beror sålunda av diskontot. Diskontot avgör därigenom indirekt hur stor säkerhet en borgenär behöver för att vid medelsfördelningen få betalt för sin fordran på dröjsmålsränta. Den tidsperiod för vilken dröjsmålsräntan beräknas sammanfaller helt eller delvis med tidsperioden för beräkning av utmätningsräntan. Om utmätningsräntan anknyts till diskontot åstadkommer man enligt bankföreningen en automatisk anpassning av tilläggets storlek till borgenärens behov av säkerhet.

Utredningen har vidare fått del av en inom riksskatteverket utarbetad promemoria om översyn av bestämmelsen i 6 kap. 3 § JB om blockbildning. Bestämmelsen åsyftar det fall då en borgenär har flera pantbrev som säkerhet för sin fordran. Om inteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra skall borgenärens fordran först tas ut av pantbrevens samlade belopp och därefter ur tilläggen. Enligt ett rättsfall från högsta domstolen (NJA 1974 s. 353) skall sammanslagning av pantbrev göras även om borgenären endast har säkerhet i form av andrahands-pant i pantbrev. I promemorian framhålls att det visat sig att svårigheter uppstår vid tillämpning av blockbildningsbestämmelsen, om något pantbrev inom blocket är utmätt. Detta har enligt promemorian medfört att bestämmelsen inte tillämpas på samma sätt av alla överexekutorer.

Utredningen överväger möjligheten att låta blockbildningsregeln gälla endast i de fall då samtliga pantbrev har överlämnats som primärsäkerhet för en och samma fordran. En möjlighet finns också att helt slopa blockbildningen genom att införa en bestämmelse om att fastighetens ägare skall uppbära utdelningen på tillägget i den mån detta inte behövs för att täcka panthavarens fordran. Tillägget skulle då med avseende på pantsättning, utmätning och medelsfördelning följa samma regler som gäller för överhyptek i pantbrevets belopp. En sådan ordning skulle medföra vissa förenklingar i det exekutiva förfarandet genom att det blir lättare att upprätta sakägarförteckningen. Vissa invändningar kan dock riktas mot detta uppslag.

Utredningen är inte färdig med sitt definitiva ställningstagande till reglerna rörande tillägg. Stadshypotekskassan har nu hemställt att utredningen överväger om tillägget provisoriskt kan höjas i avvaktan på det slutliga utredningsresultatet.

För att bedöma om storleken av tillägget är tillräcklig har utredningen gått igenom ett antal exekutiva auktioner på fastigheter som hållits under 1979 och under 1980 fram till och med april månad. Hur undersökningen har gjorts redovisas i ett följande avsnitt.

Undersökningen visar att tilläggets storlek, utom i några enstaka fall, räckt för att täcka kreditinrättningarnas fordringar. För lån som har meddelats av bottenlåneinstitut ingår i materialet emellertid inte några lån som löper med högre räntesats än 10,2 procent. Utredningen har sökt beräkna hur utfallet av de exekutiva auktionerna skulle ha blivit om lånen hade löpt med den utlåningsränta på 11,7 procent som sedan den 19 mars 1980 tas ut för bottenlån i bostadshus. Slutsatsen av denna beräkning är att det fasta tillägget borde kunna behållas på nuvarande nivå, 15 procent, men att utmätningsräntan måste höjas till 10 procent för att bottenlåneinstitutet skall få godtagbar säkerhet för de lån som nu lämnas.

För banker och andra kreditinrättningar som lämnar topplån på vilka räntan ofta överstiger 15 procent är en höjning av utmätningsräntan till 10 procent förmodligen inte fullt tillräcklig. Dessa kreditinstitut är emellertid inte på samma sätt som hypoteksinstitutet hänvisade till att som säkerhet hålla sig till enbart pantbrevet och tillägget. Om en kreditupplysning visar att det föreligger en viss risk för att den som söker lånet kan komma att brista i betalning, finns möjligheten att begära borgen eller annan tilläggs-säkerhet, t.ex. i form av andrahandspant i framförliggande pantbrev. Behovet av en höjning av tillägget bör därför bedömas i första hand med hänsyn till bottenlåneinstitutets situation.

Utredningen anser starka skäl tala för att stadshypotekskassans önskemål om en omedelbar höjning av utmätningsräntan tillgodoses. Förutsättning är dock, att en sådan åtgärd inte lägger hinder i vägen för slutlig reglering av bestämmelserna om tillägget enligt något av de alternativ som nämnts. Detta innebär bl. a., att några invecklade övergångsbestämmelser för den provisoriska lösningen inte skall behövas.

Utredningen har vid sina överväganden kommit till det resultatet, att en provisorisk uppjustering av räntenivån för utmätningsräntan inte begränsar de alternativ till slutlig reglering av bestämmelserna som utredningen arbetar med.

Av skäl som kommer att redovisas i det följande har utredningen vidare ansett sig kunna konstatera, att några andra övergångsbestämmelser inte fordras än att den höjda utmätningsräntan inte skall tillämpas i sådana fall då exekutivt förfarande har inletts eller, vid medelsfördelning i annat fall, medlen nedsatts före lagändringen.

Med återopande av vad sålunda anförts lämnar utredningen följande

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

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

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

Lagen träder i kraft den Lagen gäller dock ej i fall då räntan har börjat löpa före nämnda dag.

Föreslagen lydelse

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

1.2 Om remissbehandling av förslaget

Stadshypotekskassans framställning den 25 augusti 1977 om höjning av det fasta tillägget till 20 procent och utmätningsräntan till 10 procent har remissbehandlats. En sammanställning av remissvaren har upprättats inom departementet.

Utredningens förslag om höjning av utmätningsräntan skiljer sig från stadshypotekskassans framställning endast däri att den fasta delen av tillägget inte föreslås höjd. Frågan kan därigenom anses vara tillräckligt remissbehandlad.

2 Ränteutvecklingen för bottenlån i bostadshus

Vid tiden för JB:s ikraftträdande var räntan för nya bottenlån i bostadshus 6–7 procent. Fram till 1975 låg räntan i nivån 8–9 procent. Vid halvårsskiftet 1979 höjdes räntan till över 10 procent och den uppgår numera sedan mars 1980 till 11,7 procent. (Samma utlåningsräntor har tillämpats av övriga bottenlåneinstitut.)

Denna utveckling framgår av nedanstående tabell som visar stadshypoteksinstitutionens utlåningsräntor från och med den 1 januari 1966.

1966	1/1 – 25/8	6,45 %
	26/8 – 31/12	6,95 %
1967	1/1 – 19/2	6,95 %
	20/2 – 14/3	6,45 %
	15/3 – 31/12	5,95 %
1968	1/1 – 15/2	6,7 %
	16/2 – 13/10	6,45 %
	14/10 – 31/12	6,2 %
1969	1/1 – 2/3	6,2 %
	3/3 – 13/7	6,95 %
	14/7 – 31/12	7,45 %
1970	1/1 – 31/12	7,45 %
1971	1/1 – 14/9	7,45 %
	15/9 – 31/12	7,2 %
1972	1/1 – 31/12	7,2 %
1973	1/1 – 31/12	7,2 %
1974	1/1 – 8/4	7,2 %
	9/4 – 19/8	7,7 %
	20/8 – 31/12	8,2 %
1975	1/1 – 23/4	8,2 %
	24/4 – 31/12	9,2 %
1976	1/1 – 17/10	9,2 %
	18/10 – 31/12	9,7 %
1977	1/1 – 31/12	9,7 %
1978	1/1 – 21/2	9,7 %
	22/2 – 23/7	10,2 %
	24/7 – 31/12	9,95 %
1979	1/1 – 10/7	9,95 %
	11/7 – 30/9	10,45 %
	1/10 – 25/11	10,7 %
	26/11 – 31/12	10,95 %
1980	1/1 – 24/1	10,95 %
	19/3 –	11,7 %

3 Undersökningen av exekutiva auktioner

3.1 Uppläggningsen av undersökningen

Av de fastigheter som utmätts går bara en mindre del till exekutiv försäljning. I de flesta fall kan fastighetsägaren få till stånd en uppgörelse med borgenärerna eller själv försälja fastigheten. Borgenärerna kan medverka till en överlåtelse genom att låta köparen överta lånen. Enligt uppgift medverkar kreditinstituten till att gäldenären själv säljer fastigheten endast om de får kostnader och förfallna räntor betalda.

Det är bara om fastigheten försäljs exekutivt som det framgår om säkerheten för lånet har varit tillräcklig. Vid frivilliga uppgörelser ställs den saken inte på sin spets.

Utredningen har genomfört en undersökning av exekutiva auktioner för att ta reda på om tillägget faktiskt räckt till för att täcka kreditinstitutens fordringar. Stadshypoteksföreningarna, Svensk bostadsfinansiering AB (Bofab) och Sparbankernas intecknings AB (Spintab) har lämnat uppgift om de exekutiva auktioner vid vilka instituten bevakat fordringar.

Stadshypoteksföreningarna och Bofab har lämnat uppgift om samtliga auktioner under 1979 och under 1980 fram till och med april månad. Det rör sig för stadshypoteksföreningarna om 36 auktioner och för Bofab om 18 auktioner. Spintab har lämnat uppgift om auktioner som hållits under tiden 1 januari 1980 till 1 maj 1980, sammanlagt 16 försäljningar.

Utredningen har vidare inhämtat upplysningar från överexekutorerna i Stockholms län och Uppsala län och därvid tagit del av akterna från exekutiva försäljningar som gjorts under 1979 och första månaderna 1980. För Stockholms län rör det sig om 40 och för Uppsala län om 7 försäljningar.

3.2 Tidsperioden för beräkning av utmätningsräntan

Utgångspunkten för beräkning av utmätningsräntan vid exekutiv försäljning är den dag då fastigheten utmäts eller ansökan om konkurs görs. Utmättingsräntan löper sedan fram till dagen för köpeskillingsfördelningen. Enligt 11 § lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom bör fastigheten säljas inom fyra månader om hinder inte möter eller anstånd beviljas. Utan synnerliga skäl får anstånd inte beviljas utöver ett år. Bestämmelsen gäller inte om fastigheten är utmätt för skatter, böter och andra offentligrättsliga fordringar.

Vid auktioner där Spintab eller någon stadshypoteksförening har bevakat en fordran har den kortaste tiden från utmätningen till köpeskillingsfördelningen varit 96 dagar och den längsta 1 554 dagar. I hälften av försäljningarna var handläggningstiden kortare än 340 dagar. Huvuddelen av försäljningarna tog mellan 170 och 430 dagar. I nio fall var handläggningstiden längre än 500 dagar; i sju av dessa var fastigheten utmätt för skatt, då någon tidsfrist för försäljningen inte gäller.

I Uppsala län såldes under 1979 sju fastigheter. Handläggningstiden uppgick i fem fall till mellan 194 och 360 dagar. I ett fall tog det 679 dagar och i ett 797 dagar. I båda dessa fall hade fastigheten utmätts för skatter.

I Stockholms län såldes under 1979 och januari 1980 tillhopa 40 fastigheter. I huvuddelen av fallen, 25, tog försäljningen omkring ett år, närmare bestämt mellan 280 och 400 dagar. Kortaste handläggningstiden var ett halvår. För fem försäljningar var handläggningstiden mer än två år. I ett fall krävdes närmare tre år och i ett fall översteg tiden fyra år. I dessa fall var fastigheten utmätt för skatter.

3.3 Tillgängligt tillägg

Hur stort tillägg till pantbrevets belopp som vid den exekutiva auktionen kan tas i anspråk för att täcka borgenärens fordran sammanhänger direkt med hur lång tid det exekutiva förfarandet tagit. Vid den auktion där utmätningsräntan beräknades för 96 dagar uppgick tillägget (fast tillägg och utmätningsränta) till ca 17 procent, vid den auktion där utmätningsränta utgick under 1 554 dagar var tillägget ca 41 procent. Vid hälften av auktionerna kunde borgenärerna ta i anspråk ett tillägg på mer än 20 procent av pantbrevets belopp.

3.4 I anspråk taget tillägg

Tillägget får tas i anspråk i den mån pantbrevets belopp inte räcker till. Vid de försäljningar där Spintab eller någon stadshypoteksförening bevakade fordran behövdes i ca en fjärdedel av fallen inte något tillägg till pantbrevets belopp. I ungefär hälften av försäljningarna behövdes mindre än hälften av det framräknade tillägget tas i anspråk. I ca en fjärdedel av auktionerna behövdes mer än 80 procent av tillägget tas i anspråk och i fem fall räckte tillägget inte till utan kreditinstitutet fick en förlust på i två fall 5 000, i ett fall 3 000, i ett fall 1 000 och i ett fall 200 kronor.

Bofab bevakade fordran på grund av panträtt vid 18 exekutiva fastighetsförsäljningar under tiden den 1 januari 1979 till den 1 maj 1980. I två av fallen översteg kreditinstitutets fordran vad som enligt panträtsreglerna gick att få ut. Förlusten var 5 000 respektive 700 kronor.

Akterna från de exekutiva försäljningarna i Stockholms län och Uppsala län visar att kreditinstitutens säkerheter har räckt till utom i två fall. I det ena fallet gjorde en sparbank en förlust på ca 500 kronor och i det andra en affärsbank en förlust på ca 15 000 kronor. Sparbanken hade helt kunnat undvika förlusten om den sett till att få pantförskrivet till sig överhypoteket i ett framförliggande pantbrev som innehades av Sparbankernas bank. Affärsbanken hade på motsvarande sätt kunnat reducera sin förlust med några tusen kronor om den hade haft andrahands pant i ett framförliggande pantbrev.

I vad mån tillägget behöver tas i anspråk sammanhänger med räntan på lånet. Sambandet är dubbelt. Ju lägre räntefoten är ju lägre blir den räntefordran som vid försäljningen behöver täckas av tillägget. Av större betydelse är emellertid att den allmänna räntenivån har stigit under senare år och att lån med hög ränta därför är förhållandevis nya och inte hunnit amorteras ned. Pantbrevets belopp går då i det närmaste helt åt för att täcka lånets kapitalbelopp och ränta och kostnader måste tas ur tillägget.

Man kan dela upp de försäljningar vid vilka Spintab eller någon stadshypoteksförening bevakat en fordran i två grupper, den ena gruppen avser lån med räntesatser på mellan 3 och 9 procent, den andra gruppen avser lån med räntesatser på mellan 9 och 10,2 procent.

I den första gruppen, som omfattar 33 försäljningar behövdes i tretton fall inte något tillägg tas i anspråk och som mest behövdes i fem fall 82–93 procent av tillägget. I den andra gruppen, som omfattar 19 försäljningar, behövde mellan 17 procent och hela tillägget tas i anspråk, i några fall räckte, som nämnts, inte tillägget till.

Vid de sammanlagt sju auktioner som ingår i materialet från Spintab, Bofab och stadshypotekskassan där tillägget inte har räckt till skulle utmätningsräntan ha behövt uppgå till mellan 6,2 och 9,7 procent för att förlust inte skulle ha uppstått. Vid de två auktioner i Stockholm där tillägget inte räckte till för en sparbank och en affärsbank skulle utmätningsräntan ha behövt vara 7 procent respektive 9,5 procent.

Varken Spintab, Bofab eller någon stadshypoteksförening har vid en exekutiv försäljning bevakat en fordran som grundar sig på ett lån som löper med högre ränta än 10,2 procent. Det sammanhänger med att bottenlån med högre räntesatser började lämnas först under 1979 och 1980 och att någon fastighet med sådana lån ännu inte hunnit gå till exekutiv försäljning.

Utredningen har sökt bilda sig en föreställning om säkerheten kan tänkas räcka till för de bottenlån på 11,7 procents ränta som nu lämnas för

bostadsfastigheter. Utredningen har då utgått från de av Spintab och stadshypotekskassan redovisade exekutiva försäljningar där bottenlånen har löpt med 9 procent eller högre ränta och omräknat den fordran som kreditinstitutet bevakat till vad den skulle ha varit om den löpt med 11,7 procent ränta. Omräkningen har gjorts genom en enkel proportionalisering. Har, som i ett fall, lånet löpt med en ränta på 9,2 procent och den bevakade räntefordran uppgått till 16 257 kronor har den hypotetiska räntefordran beräknats till $\frac{11,7}{9,2} \cdot 16\,257 = 20\,675$ kronor. I övrigt har alla uppgifter om försäljningen, såsom kapitalbelopp och storleken på kostnader och dröjsmålsränta, behållits oförändrade.

Resultatet av denna beräkning är att tillägget i åtta av dessa framräknade fall inte skulle räcka utan utmätningsräntan skulle behöva höjas för att förlust inte skulle uppstå för borgenären. En utmätningsränta på 10 procent skulle klara fem exekutiva försäljningar utan förlust för kreditinstitutet. I två fall skulle utmätningsräntan emellertid behöva vara ca 11,5 procent och i ett fall 17,5 procent.

4 Utredningens närmare överväganden om höjning av tillägget

Utredningens undersökning av exekutiva auktioner som hållits under föregående år och början på detta år visar att det i 6 kap. 3 § JB stadgade tillägget inte är tillräckligt högt för att kunna anses bereda kreditinstituten godtagbar säkerhet för lån som meddelas i de räntelågen som nu gäller.

Syftet med tillägget är bl. a. att möjliggöra en ordning som innebär att vid lånets meddelande lånets kapitalbelopp skall vara lika högt som pantbrevets belopp. Pantbrevet skall med andra ord inte behöva underbelånas. Kreditinstitutet har hittills varit lojala mot detta syfte och inte begärt pantbrev på högre belopp än lånet fastän högre belopp egentligen skulle behövas med nuvarande räntor. För statligt belånade bostadshus gäller också bestämmelser som förutsätter en sådan ordning.

Låget för affärsbanker och sparbanker får ändå anses tillfredsställande. De har möjlighet att begära kreditupplysning om kunden och kan i tveksamma fall kräva borgen eller annan tilläggssäkerhet. Ofta ser banken till att få pantförskrivet till sig överhypotek på framförliggande pantbrev som ligger som säkerhet för bottenlån. Bankerna har också i viss mån lagt om betalningsrutinerna från halvårsbetalning till kvartalsvis betalning. På så sätt hinner räntefordringen inte bli så hög innan indrivningsförfarandet kan inledas mot en fastighetsägare som råkat i betalningssvårigheter.

För bottenlånsinstitutet är situationen en annan. De är helt hänvisade till "realsäkerhet" för lånet och någon kreditundersökning av låntagaren görs i allmänhet inte. Betalning av räntor och amorteringar sker halvårsvis och för landshypoteksföreningarnas del bara en gång om året. De till betalning förfallna räntorna blir därför höga. En omläggning av lånen till kortare betalningsterminer skulle, enligt hypoteksinstitutens bedömning, medföra stora administrativa kostnader och vara till nackdel för låntagarna.

Detta är bakgrunden till att utredningen funnit tillägget böra höjas så att det räcker för att i första hand skydda de lån som lämnas av hypoteksföreningarna och andra bottenlåneinstitut. Utredningen har bedömt att en höjning av utmätningsräntan till 10 procent skulle vara tillfyllest. Höjning-

en bör träda i kraft tämligen omgående för att förluster inte skall uppstå för kreditinstituten.

Det är möjligt att tillägget skulle behöva höjas mer än så. Det är emellertid inte säkert att räntan för fastighetslån i all framtid kommer att ligga kvar på nuvarande höga nivå och en höjning av utmättningsräntan till högre nivå än 10 procent kan då visa sig vara alltför kraftig. När det nu är fråga om en provisorisk åtgärd, bör procenttalet inte sättas högre än tio.

5 Övergångsbestämmelser

5.1 Jordabalkens promulgationsregler

Vid införandet av JB uppkom frågan hur man skulle behandla inteckningar som beviljats före ikraftträdandet. Frågan löstes genom att i 23 § JP föreskrevs att en sådan inteckning skall anses som ett pantbrev på samma belopp. Inteckningsräntan ersätts av tillägget.

Bestämmelsen i 23 § JP kan innebära en förändring av borgenärens rätt till betalning på grund av en gammal inteckningshandling. Borgenärens betalningsrätt förbättras om inteckningen löper med låg ränta och försämrar om inteckningen löper med hög ränta. För att undvika att bestående rättsförhållanden rubbas har kompletterande bestämmelser införts i 26–28 §§ JP.

En borgenär som vid JB:s ikraftträdande hade en inteckning med hög inteckningsränta och som inte vill se sin säkerhet försämrad hade enligt 28 § JP rätt att begära tilläggssäkerhet eller säga upp lånet till betalning. Stadgandet, som kunde tillämpas till utgången av år 1976, gällde om rättsförhållandet hade grundats före JB:s ikraftträdande och fordringens förfallotid skulle inträffa efter utgången av 1976.

För fastighetsägaren har i 27 § JP införts en rätt att vid fördelning av medel mellan rättsägare påfordra att betalning till borgenären skall begränsas i enlighet med äldre bestämmelser. Fastighetsägaren kan ha anledning att begära stadgandet tillämpat om han personligen inte är betalningsansvarig för skulden. Tillämpning av stadgandet förutsätter att panträtten upplåtits före JB:s ikraftträdande. Någon begränsning av bestämmelsens giltighetstid finns inte.

Genom stadgandet i 26 § JP har även för borgenärer öppnats en möjlighet att begära att äldre rätt skall tillämpas vid medelsfördelningen. Denna rätt gäller enligt ordalydelsen till förmån för "den vars rätt berörs därav". Stadgandet kan återopas av en borgenär som innehar en inteckning som löper med en hög inteckningsränta. Bestämmelsen kan också återopas av en borgenär för att begränsa utdelningen på framförvarande inteckningar i enlighet med äldre bestämmelser. Det kan tänkas vara förmånligt om inteckningsräntan på den framförvarande inteckningen är låg.

Rätten att enligt 26 § JP begära tillämpning av äldre lag gäller i fråga om alla inteckningar som beviljats eller förklarats vilande före jordabalkens ikraftträdande oberoende av när borgenärens panträtt upplåtits. Stadgandet har numera förlorat i betydelse. För stadgandets giltighet gäller en femårig övergångstid som gick ut den 31 december 1976. Om en fastighet utmätts dessförinnan kan stadgandet emellertid fortfarande tillämpas. Det samma är fallet om konkursansökan ingivits eller – vid medelsfördelning i annat sammanhang – medlen nedsatts före nämnda tidpunkt.

5.2 Utredningens överväganden

En intecknings förmånsläge bestäms av framförliggande inteckningars belopp och tillägget på dessa. Höjs det i 6 kap. 3 § JB stadgade tillägget försämrar förmånsläget för de inteckningar i fastigheten som inte har bästa rätt.

Vid JB:s införande kom enligt huvudregeln i 23 § JP tillägget att ersätta inteckningsräntan. Fastighetsägaren gavs dock rätt att begränsa utdelningen på en inteckning i enlighet med äldre rätt. Också en borgenär eller annan rättsägare i fastigheten kunde under en övergångstid begära att utdelning på inteckningar med bättre rätt skulle begränsas i enlighet med äldre rätt. Enligt vad utredningen inhämtat från överexekutorsämbetet i Stockholm var det vanligt att sådana framställningar gjordes.

Det skulle väl stämma med regelsystemet i JP att låta en höjning av tillägget omedelbart slå igenom på alla pantbrev – och även på inteckningar som meddelats före jordabalkens ikraftträdande – men medge fastighetsägaren, borgenären och andra rättsägare i fastigheten rätt att under en övergångsperiod yrka att vid exekutiv försäljning av fastigheten utdelningen på pantbrev skall begränsas i enlighet med äldre bestämmelser om panträttsupplåtelsen ägt rum före lagens ikraftträdande.

JB innebar emellertid en radikal omläggning av hela systemet, och skillnaden mellan den gamla inteckningsräntans belopp och beloppet av de nya tilläggen kunde bli avsevärd. Nu är det trots allt bara fråga om en marginell förändring; utredningens förslag begränsar sig till utmätningsräntan, och den föreslås höjd bara med några få procent.

Avgörande synes dock framför allt vara följande. För en borgenär måste det vara mycket svårt att förutse hur stort tillägget kan tänkas bli vid en eventuell framtida exekutiv auktion. Särskilt gäller detta om utmätningsräntan. Som framgår av undersökningen av exekutiva auktioner har den tid under vilken utmätningsräntan utgår varierat från ett halvt år upp till fyra år. I Stockholms län finns det fastigheter som varit utmätta i mer än sju år och ännu inte sålts. En borgenär kan därför inte bilda sig någon säker föreställning om inteckningarnas verkliga förmånsläge.

Ytterligare ett förhållande som inverkar på bedömningen är utvecklingen av priserna på fastigheter. Prisstegringen har under senare år varit mycket stark. En borgenär som när lanet lämnas begär ett pantbrev som ligger inom fastighetens värde får genom inflationen sin säkerhet faktiskt förbättrad. Det kan då många gånger inte ha någon större praktisk betydelse om pantbrevets förmånsläge till följd av en mindre höjning av tillägget skulle något försämrats.

Frågan om behovet av övergångsbestämmelser aktualiserades i remissbehandlingen av stadshypotekskassans ovannämnda skrivelse den 25 augusti till justitiedepartementet. Flera remissinstanser – bland dem en hovrätt och Svenska Bankföreningen – ansåg att det var nödvändigt att meddela övergångsbestämmelser, om tillägget skulle höjas. Med anledning härav vill utredningen framhålla, att det den gången handlade om höjning både av det fasta tillägget och av utmätningsräntan. Nu är fråga endast om utmätningsräntan, som är underkastad alla de osäkerhetsfaktorer som nämnts ovan. Saken befinner sig alltså i ett annat läge nu än som var fallet 1977.

På grund av det anförda har utredningen kommit till det resultatet, att några övergångsbestämmelser inte är erforderliga, bortsett från att hänsyn bör tagas till redan inledda exekutiva förfaranden.

För att inte försvåra handläggningen av dessa bör nämligen en ändring av tilläggets storlek inte avse medelsfördelning som äger rum efter lagändringen, om fastigheten utmätts eller konkursansökan gjorts före lagändringen. Motsvarande bör gälla vid medelsfördelning i annat fall då medlen nedsatts före lagändringen. Rätten att enligt 27 § JP påfordra tillämpning av inteckningsförordningens regler kvarstår naturligtvis.

Utredningen vill slutligen framföra den reflexionen att man möjligen kan se på utmätningsrättan på ett annat sätt än utredningen här gjort. I sina överväganden har utredningen utgått från att bestämmelsen om utmätningsrätt är av materiell natur och undersökt om höjning av rättan kan anses rubba förutsättningarna för redan ingångna avtal om panträtt. Det låter sig emellertid måhända säga, att föreskriften om utmätningsrätt naturligen hör mera samman med reglerna om det exekutiva förfarandet och i och för sig skulle ha kunnat ingå t. ex. i lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom. I så fall skulle man väl – i överensstämmelse med vad som i allmänhet anses gälla om processlags tillämplighet i tiden – knappast ha diskuterat nödvändigheten av några övergångsbestämmelser.

De sakkunniga har deltagit i utarbetandet av denna skrivelse.

Sammanställning av remissyttrandena

Efter remiss har yttranden över pantbrevsutredningens skrivelse avgetts av hovrätten för Västra Sverige, domstolsverket, bankinspektionen, Sveriges allmänna hypoteksbank, riksskatteverket, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholms län, utredningen (Ju 1972: 12) angående företagsinteckning, Sveriges advokatsamfund, Sveriges redareförening, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska skeppshypotekskassan, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges villaägareförbund, Finansbolagens förening och Svenska kommunförbundet.

Bostadsstyrelsen har bifogat yttranden från 19 länsbostadsnämnder samt från länsstyrelsen i Gotlands län (enheten för länsbostadsnämndsärenden).

Hovrätten för Västra Sverige: Förslaget avser en provisorisk höjning av den s. k. utmätningsräntan i 6 kap. 3 § jordabalken. Hovrätten anser sig inte i detta yttrande ha anledning att närmare beröra frågan om lämpligheten av nuvarande konstruktion med särskilt tillägg. Påpekas kan endast att en översyn av nuvarande ej helt okomplicerade bestämmelser angående fastighetspanträttens omfattning och innebörd synes erforderlig för att tillgodose kreditgivningens krav på ett rationellt utnyttjande av panträttsinstitutet.

Den redovisning över gjorda undersökningar som utredningen presenterar är enligt hovrättens mening ej särskilt omfattande och ger knappast möjlighet att mera ingående belysa föreliggande problem. Resultatet av undersökningen får dock anses ge belägg för att den s. k. inteckningsramen efter senare års betydande höjningar av utlåningsräntan för såväl lång- som kortfristiga lån ej alltid ger vederbörande kreditgivare förutsatt säkerhet för fordran såvitt avser ränta och andra biförpliktelser. Det sedan länge av vissa kreditorganisationer framförda kravet på en höjning av tillägget enligt 6 kap. 3 § jordabalken förefaller välmotiverat. Det synes också angeläget att beslut om en sådan höjning fattas utan ytterligare dröjsmål.

En höjning av tillägget enligt 6 kap. 3 § jordabalken får även i viss mån anses ligga i fastighetsägarnas intresse. Ett av syftena med tillägget är ju att en borgenär vid bristande betalning från gäldenären skall ha så stor marginal vad gäller säkerhet i form av panträtt att han inte onödigt snabbt tvingas ansöka om exekution av den intecknade fastigheten utan att dessförinnan ha undersökt gäldenärens möjlighet att frivilligt betala förfallet belopp. Om denna marginal blir knapp, ökar onekligen risken för att exekutiva försäljningar, som eljest kunnat undvikas, kommer till stånd.

Å andra sidan bör i detta sammanhang framhållas angelägenheten av att det exekutiva förfarandet, sedan ansökan härom väl inkommit, ej blir onödigt långdraget. I annat fall kan kreditgivaren av denna anledning vid medelsfördelningen gå miste om sin rätt till full betalning ur fastigheten.

Utredningen har i sitt förslag om provisorisk höjning av tillägget enligt 6 kap. 3 § jordabalken begränsat detta att avse endast en höjning av utmätningsräntan. Det femtonprocentiga tillägget föreslås däremot tills vidare förbli oförändrat. Utredningens förslag kan i förstone synas något förvånande, eftersom utmätningsräntan är tänkt att i första hand tillgodose

borgenärens intresse att skydda sin räntefordran under tid då det exekutiva förfarandet pågår. Det, jämfört med förhållandena vid jordabalkens tillkomst, nu rådande höga ränteläget borde motivera en höjning även av det femtonprocentiga tillägget. Såsom utredningen framhållit bör emellertid ett förslag avsett att gälla provisoriskt ej föranleda några komplicerade övergångsbestämmelser. På grund härav och då på sätt utredningen framhållit redan en höjning av utmätningsräntan skulle innebära ett i vart fall för hypoteksinrättningar och liknande kreditinstitut i stort sett tillfredsställande resultat, finner hovrätten ej anledning till erinran mot utredningens förslag.

En ändring av tillägget enligt 6 kap. 3 § jordabalken i form av höjning av utmätningsräntan skulle alltså i första hand vara till nytta för kreditinstitut som lämnar bottenlån mot säkerhet i pantbrev. För innehavare av pantbrev med sämre förmansrätt innebär förslaget i vissa fall risk för att deras säkerhet försämras. Viss compensation härför kan sådan kreditgivare dock erhålla genom att till sig få pantförskrivet överhypotek på framförliggande inteckningar. Risken för förlust torde vara störst vid sådana nyligen beviljade lån där säkerheten bedömts efter aktuella värderingar och kreditgivaren med tanke på den sedan en tid rådande stagnationen av fastighetspriserna inte såsom tidigare inom en nära framtid kan förutses få sin säkerhet förbättrad på grund av en förväntad inflation. Risken för förlust på grund av den föreslagna höjningen av utmätningsräntan bör emellertid ej överdrivas. Svårigheten för en borgenär att med hänsyn till framförliggande pantbrev bilda sig en säker uppfattning om en intecknings verkliga förmånsläge är så betydande och erbjuder så många osäkerhetsfaktorer att den nu föreslagna höjningen i flertalet fall ej kan antas få annat än marginell betydelse. Hovrätten delar därför utredningens uppfattning att den föreslagna ändringen ej i sådan grad försämrar dessa långivares pantsäkerhet, att hinder kan anses föreligga mot att genomföra förslaget utan att särskilda övergångsbestämmelser för tillgodoseende av dessa kreditgivares rätt utfärdas.

Ej heller i övrigt anser hovrätten det erforderligt att utfärda övergångsbestämmelser i vidare mån än vad utredningen föreslagit.

På grund av det anförda tillstyrker hovrätten utredningens förslag.

Domstolsverket: En justering av tillägget i 6 kap. 3 § jordabalken bör av uppenbara skäl bestå en längre tid. Här är fråga om en provisorisk lösning som redan det inger betänkligheter mot förslaget. Synnerligen starka skäl måste sålunda tala för förslaget, om det bör genomföras.

Pantbrevsutredningens redovisade undersökning av exekutiva auktioner visar att vid de 117 granskade försäljningarna räckte tillägget till i samtliga fall utom nio. I utredningen nämns inte vad som orsakat förlusterna i varje särskilt fall. Det redovisas exempelvis inte om kreditinstituten kunnat undvika eller väsentligt reducera förlusterna genom egna åtgärder även vid de försäljningar där Spintab, stadshypoteksföreningarna eller Bofab bevakat fordringar där förlust uppkommit. Inte heller framgår det om tiden från utmätning till köpeskillingsfördelning varit särskilt lång i förlustfallen och vad det i så fall berott på.

I den grupp av 19 försäljningar vid vilka Spintab eller någon stadshypoteksförening bevakat en fordran som grundar sig på lån med räntesatser mellan 9 och 10,2 procent räckte tillägget inte till i fem fall. Om dessa bottenlån haft en räntesats på 11,7 procent och om utmätningsräntan varit den föreslagna på 10 procent hade förlust ändå uppstått i tre fall. Den föreslagna ändringen synes sålunda endast få marginell effekt, låt vara att

en eventuell förlust naturligtvis blir lägre.

Det som redovisats i utredningen har inte övertygat domstolsverket om behovet av den föreslagna lagändringen.

Domstolsverket har i remissvar till justitiedepartementet den 10 januari 1978 över den i utredningen omnämnda skrivelsen den 25 augusti 1977 från konungariket Sveriges stadshypotekskassa med hemställan om höjning av tillägget, berört olika frågor som rör övergångsbestämmelser vid en höjning av tillägget. Motsvarande synpunkter gör sig nu gällande. Domstolsverket yttrade därvidlag följande.

”Vid en höjning av tillägget i 6 kap. 3 § JB uppkommer frågan om ändringen skall ges retroaktiv verkan på äldre pantbrev. Sker det rubbas redan uppkomna rättstillstånd. Vidare kan en ändring som får retroaktiv verkan, följas av ytterligare motsvarande ändringar i framtiden. En sådan ordning kan jämföras med att knyta den ränta som föreskrivs i 6 kap. 3 § JB till en varierande räntefot, något som redan avvisats. Materiella skäl talar således mot att en eventuell höjning får retroaktiv verkan.

Domstolsverket vill emellertid framhålla att en retroaktiv verkan har praktiska fördelar vad gäller arbetet vid inskrivningsmyndigheterna. Frågan huruvida pantbrev, som efter ikraftträdandet utfärdas till följd av utsträckning av äldre inteckning eller utbyte av äldre pantbrev, skall förses med särskild påskrift om att tillägget skall beräknas enligt äldre lydelse av 6 kap. 3 § JB, uppkommer ej. Problem uppstår inte heller om hur man lämpligast bör förfara vid sammanföring av en inteckning som sökts före lagändring med en som sökts efter ikraftträdandet. En retroaktivt verkande bestämmelse är vidare en förutsättning för att lydelsen av 6 kap. 3 § andra stycket JB skall kunna kvarstå oförändrad.

Får en eventuell höjning av tillägget verkan enbart beträffande pantbrev som utfärdas på grund av inteckning som sökts efter ikraftträdandet, är det angeläget att bestämmelser om särskild påskrift på nya pantbrev undviks. Den text som redan nu skrivs på pantbrev som utfärdas efter utsträckning eller utbyte torde vara tillräckligt upplysande, för att den som har någon vana vid pantbrev skall kunna sluta sig till att 6 kap. 3 § JB i en äldre lydelse är tillämplig. Eventuellt kan pantbrevsblanketterna på baksidan förses med förtryckt text som upplyser om innebörden av lagändringen.

Beträffande sammanföring av inteckning som sökts före ikraftträdandet med inteckning som sökts därefter, torde även en icke retroaktivt verkande bestämmelse medföra att det förhöjda tillägget omfattar hela den sammanförda inteckningen. En annan ordning torde kräva specialreglering. Därvid kan det exempelvis föreskrivas att inteckningar sökta före ikraftträdandet inte får sammanföras med sådana sökta därefter, eller att olika stora tillägg beräknas på de i sammanföringen ingående inteckningarnas belopp allt eftersom inteckningarna sökts före respektive efter ikraftträdandet. Sådana bestämmelser bör undvikas. Det bör därför godtas att bestämmelsen får retroaktiv verkan i alla fall i dessa situationer.”

Genomförs en ändring av bestämmelsen i jordabalken bör motsvarande stadgande i sjölagen ändras samt ändringen beaktas vid utformningen av en lag om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Bankinspektionen: Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa hemställde år 1977 om höjning av procentsatserna i 6 kap. 3 § första stycket jordabalken till 20 och 10. Inspektionen tillstyrkte stadshypotekskassans framställning i yttrande 1978-01-09. ---

Möjligen kan enligt bankinspektionens uppfattning ifrågasättas om föreslagen uppjustering är tillräcklig med hänsyn till att räntesatser för mellankrediter och toppkrediter ofta är avsevärt högre än för bottenlån. Utredningen är medveten härom men menar att de kreditinstitut som därvid kommer i fråga har möjlighet att om kreditupplysning visar behov härav begära tilläggssäkerhet i form av borgen eller andrahandspant. Ofta är denna möjlighet för handen. Emellertid förtjänar framhållas att tillfredsställande solvens hos kredittagaren när kredit beviljas inte alltid varar kredittiden ut och att primärkredit i form av långa annuitetslån ger nämnvärt säkerhetsöverskott först efter ganska lång tid. Vidare är det avsett att också bottenlåneinstitutet skall kunna medverka i kreditgivning där räntesatsen är högre än den som utredningen räknar med. Eftersom ändringen är av provisorisk karaktär och det torde fa förutsättas att pantbrevsutredningen relativt snart kommer att framlägga definitivt förslag till bestämmelser på detta område, kan inspektionen dock tillstyrka det nu framlagda förslaget.

Sveriges allmänna hypoteksbank: Banken har tagit del av det yttrande över skrivelsen som har avgivits av föreningen mellan ombudsmannen hos Sveriges landshypoteksinstitution och delar de synpunkter som föreningen framför.

Därutöver vill banken framhålla att banken enligt 25 § lagen den 6 mars 1970 (nr 65) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteks-föreningar har att övervaka att föreningarnas skuld till banken ständigt motsvaras av lånefordringar för vilka finns säkerhet. Om tillägget inte avpassas till rådande ränteläge måste banken därför överväga att fordra att föreningarna betingar sig pantbrev på så stort belopp att det jämte tillägget kan beräknas täcka i vart fall lånefordran jämte räntor.

Riksskatteverket: Riksskatteverket (RSV) delar utredningens principiella uppfattning att bottenlåneinstitutet normalt bör kunna räkna med full utdelning vid en eventuell exekutiv försäljning av hos dem belånad fastighet. Likaså anser också RSV, av skäl som anförts i promemorian, att denna målsättning inte kan ställas upp beträffande övriga långivare. Utgångspunkten för den fortsatta diskussionen bör därför vara hänsynen till kreditgivare som ger bottenlån. Om dessa ofta skulle riskera att lida betydande förluster i samband med exekutiv försäljning av belånade fastigheter bör höjning av utmätningsräntan – eller annan lagändring – övervägas.

Vid bedömningen av det nu framlagda förslaget bör emellertid också följande beaktas. Utredningen fortsätter sitt arbete att mera principiellt se över panträttsreglerna, däribland konstruktionen med särskilda tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. Detta kan medföra lagändringar på inte alltför lång sikt. Behovet av och fördelar med den nu föreslagna provisoriska höjningen av utmätningsräntan bör därför avvägas mot de komplikationer en ändring medför för kreditlivet, myndigheter m. fl. Större tillägg torde t. ex. medföra att pantbrev än oftare kommer att pantförskrivas i andra och till och med i tredje och fjärde hand. Större tillägg och invecklade pantförskrivningar försvårar bedömningen av pantbrevens värde som säkerhet. Pantförskrivningar i flera led komplicerar också överexekutors arbete med sakägareförteckningar, i synnerhet om blockbildning skall ske också i dessa fall. Det kan påpekas att det kunnat konstateras att inte ens banker alltid varit tillräckligt observanta i dessa frågor. Säsom betonats i utredningens direktiv bör man därför så långt möjligt söka undvika ofta förekommande ändringar på detta område.

Det bör vidare beaktas att höjning av tilläggen ytterligare förstärker de i flera sammanhang diskuterade konsekvenserna av utmätning av överhypotek. Om överhypoteket inte är pantförskrivet i andra hand torde det vanligaste vara att hypoteket före försäljningen utmäts i allmänt och/eller enskilt mål. Om utmätningsräntan höjs till 10 % och försäljning sker ett år efter utmätning innebär detta att "utomstående" borgenärer kan tränga sig emellan fastighetskreditgivare med 25 % av varje pantbrevsbelopp. Så länge obelånat överhypotek kan utmätas med den förmånsrätt pantbrevet ger kan fastighetskrediten urholkas härigenom. Denna verkan accentueras om utmätningsräntan höjs och den kan komma i strid med principen att fastigheter som kreditobjekt bör i första hand komma dem till godo som lämnat kredit mot säkerhet i fastigheten. Även om man anser det rimligt att de långivare som beviljar topplån får själva skydda sina fordringar i nuvarande ränteläge, genom att t.ex. kräva ytterligare säkerhet eller genom att bevilja lån först efter inhämtade kreditupplysningar, är därigenom inte sagt att man bör godta att deras situation dessutom försämrats genom att andra borgenärer ges möjlighet att med oprioriterade fordringar förbigå dem i än större utsträckning än vad för närvarande är fallet.

Stadshypotekskassan har anfört som skäl för yrkad höjning av utmätningsräntan att hypoteksföreningarna därigenom skulle få större möjligheter till att ge anstånd vid betalningsdröjsmål. Detta är ovedersägligt vad gäller den långivare som har bästa förmånsrätt. Förhållandet blir emellertid det motsatta för de långivare som lämnat topplån, eftersom mera av fastighetens värde går till bättre prioriterade borgenärer om utmätningsräntan höjs.

Vad häfter angår behovet av höjning av utmätningsräntan vill RSV anföra följande.

Till en början bör konstateras att antalet ansökningar om exekutiv försäljning har ökat under senare år. Däremot har antalet genomförda försäljningar hållit sig relativt konstant. Exekutivt säljs således alltjämt omkring 400 fastigheter per år. Huvuddelen av dessa är fritidshus. Som bekant finansierar stadshypoteksföreningarna inte bebyggande av fritidsfastigheter.

Enligt uppgift i promemorian har stadshypoteksföreningarna och Bofab under 16 månader bevakat fordringar vid sammanlagt 54 auktioner. Spin-tab har under fyra månader bevakat fordringar vid 16 försäljningar. Detta bör sättas i relation till antalet låneobjekt. Från stadshypotekskassans årsberättelse 1979 kan inhämtas att stadshypoteksföreningarnas utestående lån fördelades på över 220 000 fastigheter.

Enligt uppgift i promemorian har tilläggen inte räckt till i sju av de 70 fall där nämnda låneinstitut bevakat fordringar. Förlusterna har i belopp uppgått till sammanlagt 19 900 kr. Detta kan jämföras t.ex. med stadshypoteksföreningarnas utestående lånesumma som 1979 uppgick till över 65 miljarder kr. – Det bör också erinras om att det belopp som långivare inte fått ut vid den exekutiva försäljningen naturligtvis senare kan utsökas hos gäldenären som vanlig oprioriterad fordran. Det är därför inte säkert att förlust vid exekutiv auktion behöver slutligt stanna på långivaren.

I promemorian har vidare närmare undersökts de exekutiva fastighetsförsäljningar som 1979 och första månaderna 1980 skett i Stockholms och Uppsala län, sammanlagt 47 försäljningar. Inte i något av dessa fall hade det hänt att bottenlånegivare skulle ha gjort förlust.

Intressantare för ställningstagandet i förevarande fråga är emellertid den omräkning av 19 försäljningar som utredningen gjort för att utröna om

tilläggen skulle ha räckt om lånen hade löpt med den ränta som f. n. gäller. Den hypotetiska uträkningen ger vid handen att i 11 fall (58 %) skulle tilläggen, beräknade med 6 % utmätningsränta, varit tillräckliga för att ge bottenlåneinstitutet full täckning. En höjning av utmätningsräntan till 10 % skulle medfört att ytterligare fem försäljningar hade skett utan förluster för bottenlåneinstitutet. I tre fall skulle utmätningsräntan fått höjas till över 10 % för att tilläggen skulle ha räckt.

Det kan anmärkas att om lånen i verkligheten löpt med 11,7 % ränta kunde långivarna troligen i någon mån ha anpassat sitt handlande därefter.

Enligt RSVs mening visar det av utredningen presenterade materialet inte att bottenlåneinstitutets behov att täcka förluster vid exekutiv försäljning är av sådan omfattning att det nu skulle krävas åtgärder från statsmakternas sida. En räntehöjnings negativa effekter – av vilka sonliga patalats i några yttranden i den tidigare remissomgången – har inte närmare diskuterats av utredningen. RSV kan därför inte finna skäl att nu genom provisoriska lagstiftningsåtgärder förstärka bottenlåneinstitutets ställning

Bostadsstyrelsen: Svar har inkommit från 19 st länsbostadsnämnder och länsstyrelsen i Visby, vilka bifogas denna skrivelse. Nästan samtliga tillstyrker en höjning av utmätningsräntan från 6 till 10 procent samt att en sådan höjning genomförs provisoriskt i avvaktan på ett slutligt ställningstagande. Flera har uttalat sig positivt över förslaget att koppla utmätningsräntans storlek till diskontot. Någon kritik över övergångsbestämmelsernas utformning har inte anförts. Bostadsstyrelsen delar denna uppfattning.

Bostadsstyrelsen tillstyrker en höjning av utmätningsräntans storlek och ett provisoriskt genomförande av höjningen. Styrelsen har vidare inte något att erinra mot de föreslagna övergångsbestämmelserna. Vad gäller en koppling av utmätningsräntan till diskontot är styrelsen positiv till att frågan ytterligare övervägs inom utredningen.

Vad gäller höjning av den fasta delen av tillägget har bostadsstyrelsen i yttrande 1978-01-04 till justitiedepartementet tillstyrkt Sveriges Stadshypotekskassas förslag. I de nu avgivna yttrandena anser flertalet att den fasta delen hittills varit tillräcklig. Nagra tillstyrker en höjning. Nagot flera avstyrker en sådan.

Bostadsstyrelsen anser – bl. a. mot bakgrund av de nu avgivna svaren – att den fasta delen av tillägget är tillräcklig för bostadsverkets nuvarande indrivningsverksamhet. Den framtida utvecklingen av ränteläget kan givetvis ändra situationen. Skulle utredningen finna att ett allmänt intresse redan nu föreligger för kreditgivare på fastighetsmarknaden att höja den fasta delen av tillägget i enlighet med det av stadshypotekskassan framförda förslaget, tillstyrker styrelsen en sådan höjning.

Länsbostadsnämnden i Uppsala län: Vi har gjort några beräkningar med olika räntesatser för att se om nuvarande tillägg räcker till för nämndens eventuella fordringar. Beräkningar har bl. a. gjorts för ett bostadslån med räntelån där den sammanlagda skulden uppgår till 33 200 kronor och där säkerheten endast består av ett pantbrev på 19 900 kronor samt överhypotek på bottenlånet. Tack vare överhypoteket på bottenlånet torde nämnden inte göra någon förlust på ett sådant lån med nuvarande storlek på tilläggen.

Betr. bostadslånen synes det inte föreligga någon risk för förlust med nuvarande tillägg och nuvarande ränteläge. En anledning till detta är bl. a. att räntebidrag utgår för dessa lån varför det inte blir några stora räntekostnader för låntagaren att betala.

För de lån som inte är berättigade till räntebidrag, t. ex. energilånen kan

det vara befogat med en höjning av tilläggen. Med nuvarande räntesatser kan det knappast uppstå någon förlust, men om räntesatsen för de statliga lånen skulle stiga till 13 % kan det bli risk för förlust. I dessa ärenden finns det ju inte heller något överhypotek pantförskrivet. När det gäller energilånen ligger säkerheten i en del ärenden inom ett ganska högt förmånsläge varför det inte heller är bra om tilläggen höjs för mycket.

Med hänsyn till ovanstående torde det för nämndens del räcka med att utmätningsräntan höjs till 10 %. Några nackdelar med att denna ränta höjs omedelbart kan vi inte finna. Denna höjning borde även kunna behållas permanent.

Länsbostadsnämnden i Östergötlands län: Det allmänna ränteläget har som bekant stigit markant under senaste åren. Detta gäller även den statliga bostadslåneräntan. I de flesta bostadslåneärenden förekommer räntebidrag som betydligt sänker boendekostnaden de första åren. I dessa ärenden debiteras låntagarna ej någon kostnad utan bidraget är ofta så stort att belopp utbetalas kontant under de allra första åren. Detta hindrar ändå inte att t. ex. bottenlånggivare kan nödgas begära försäljning av fastigheter tillhöriga låntagare som är försumliga med att sköta bottenlånekostnaderna. I dessa fall drabbas länsbostadsnämnden indirekt vid försäljningen och har att bevaka sin fordran. Räntesubventionerna är ett temporärt stöd. Dessutom förekommer alla lån utan räntebidrag. Sedan 1 juli 1979 kräver nämnden som regel ej heller andrahandspanträtt till framförliggande pantbrev.

Nämndens uppfattning är den att en höjning från 6 till 10 procents utmätningsränta bör fastställas. Denna uppfattning styrks av de kontakter nämnden under hand tagit med Sparbanken Östergötland, Norrköpings stadshypoteksförening och länsstyrelsen.

Länsbostadsnämnden i Kronobergs län: Nämnden har till dagsdato inte gjort några förluster vid exekutiva auktioner p.g.a att tillägg och ränta enligt JB 6:3 varit otillräckligt. Däremot har vid något tillfälle bottenlånegivare åsamkats sådan förlust.

I den nya situation som inträtt i och med att nämnden vid utbetalning av nya lån endast undantagsvis kräver andrahandspanträtt i framförliggande säkerheter måste det ur nämndens synpunkt ligga en risk i att tillägg och ränta enligt JB 6:3 blir alltför stort. Nämndens bedömning är att vi har mera att förlora än att vinna på en utökning av nämnda ränta och tillägg.

Vad som, enligt nämndens uppfattning, är den största orsaken till att förluster kan uppstå, är den långa handläggningstiden hos främst överexekutor (ÖE). I stället för en ökning av utmätningsräntan bör alltså en snabbare handläggning hos främst ÖE prioriteras.

Sammanfattningsvis avstyrker därför länsbostadsnämnden både den tillfälliga ökningen av utmätningsräntan och den skisserade ändringen av tillägget och utmätningsräntan.

Länsbostadsnämnden i Blekinge län: Antalet exekutiva auktioner i länet avseende statligt belånade bostadshus har varit ganska ringa under senare år. Storleken på de nuvarande tilläggen enligt JB 6:3 har hittills inte varit något problem för nämndens del. Vi känner inte heller till något fall där bottenkreditgivarna gjort förluster till följd av att dessa tillägg skulle vara otillräckliga.

För länsbostadsnämndernas del synes en höjning av tilläggen till övervägande delen medföra nackdelar när det gäller säkerheten för statslånen eftersom nämndernas inteckningar som regel inte har bästa förmånsrätt. De nuvarande tilläggen är också tillräckligt stora för att trygga nämndernas

behov av inteckningssäkerhet med de rutiner som normalt tillämpas för indrivningsverksamheten. Det är också angeläget att bottenkreditgivarna inte låter sina indrivningsåtgärder dröja för länge då detta för med sig att förmånsrätten för nämndernas länefordringar församras.

De ändringar som företagits det senaste året i 33 § BFF och tillämpningsföreskrifterna till denna § är av stor betydelse ifråga om förmånslaget för nämndernas fordringar. Dessa regler medför att nämnderna i nya läneärenden som regel inte har någon andrahandspanträtt till inteckningar med förmånsrätt framför egna inteckningar. Samtidigt får man räkna med att när länsbostadsnämnderna avstår från denna panträtt så kommer den i stället att ianspråktagas av andra långivare till säkerhet för topplån eller andra krediter för exempelvis bilköp, varuskulder och resor. De nya reglerna enligt 33 § BFF kan också i särskilda fall inbjuda till manipulationer för att tillgodose enskildas intressen före det allmännas. De angivna bestämmelserna medverkar således till en församrad förmånsrätt för nämndernas länefordringar.

Pantbrevsutredningens förslag om höjning av utmätningsräntan får emellertid inte bara bedömas med hänsyn till hur nämndernas säkerheter påverkas. Utredningen menar att kreditinstituten har svårigheter att med nu gällande tillägg och ränteläge trygga sina bottenlänefordringar. Man hänvisar till viss undersökning där man noterat att bankerna i några fall gjort förluster, som kunde undvikits om tilläggen enligt JB 6: 3 varit högre. Det framgår dock inte av undersökningen i vilken mån bankerna själva medverkat till dessa förluster genom tidsutdräkt eller anstånd med indrivningsåtgärderna.

Det nuvarande höga ränteläget medför naturligtvis behov av större tillägg än tidigare. En höjning av tilläggen medför samtidigt att dessa kan bli onödigt höga när vi får ett lägre ränteläge. Man måste också se till att kreditinstituten lämnar full beläning av pantbrevet när det gäller bottenlån.

Enligt länsbostadsnämndens mening får det anses rimligt och godtagbart att utmätningsräntan höjs från 6 till 10 procent. Någon höjning av den fasta delen av tillägget bör däremot enligt vår mening inte tillstyrkas från bostadsverkets sida såvitt man inte kan förete synnerligen starka eller tvingande skäl härför. Den hittills redovisade utredningen ger inte tillräckligt stöd för en sådan höjning. Det kan också ifrågasättas om någon ytterligare utredning i denna fråga är behövlig.

Länsstyrelsen i Stockholms län: Länsstyrelsen har den 10 januari 1978 avgett yttrande över en framställning från konungariket Sveriges stadshypotekskassa angående ändring av 6 kap. 3 § jordabalken. Framställningen avsåg ändring av såväl det fasta tillägget som den rörliga utmätningsräntan. Länsstyrelsen ansåg sig vid denna tidpunkt på anförda skäl inte kunna tillstyrka framställningen.

Om det ansågs att ändring ändå borde ske kunde länsstyrelsen - eftersom viss utredning saknades - endast tillstyrka att utmätningsräntan höjdes till 10 procent.

Sedan stadshypotekskassan gjorde sin framställning och denna remissbehandlades har förhållandena i flera avseenden förändrats. Räntenivån har stigit ytterligare och sedan ett par år synes värdestegringen på fastigheter ha avtagit. Möjligheterna att uppta lån och skaffa krediter mot säkerhet i fast egendom har minskat avsevärt, vilket naturligtvis hämmar omsättningen. Den som av olika skäl måste sälja sin fastighet idag och inte har möjlighet att "vänta ut" en köpare kan komma att upptäcka att marknaden

är köparens och att han kanske är tvungen att sälja till lägre pris och ligga kvar med en s. k. säljarrevers.

Alla dessa omständigheter som idag försvårar många frivilliga fastighetsförsäljningar inverkar naturligtvis negativt även på exekutiva försäljningar. Förutom att de bidrar till att antalet ansökningar om exekutiv försäljning ökar, medför de också att handläggningstiderna blir längre, eftersom antalet spekulanter till följd av det ekonomiska klimatet minskat och länsstyrelsen därför kanske är tvungen att hålla två eller t. o. m. tre auktioner innan en fastighet blir såld.

Mot bakgrund av det anförda och då man inte torde kunna vänta sig någon väsentlig nedgång i ränteläget inom överskådlig tid, tillstyrker länsstyrelsen den föreslagna ändringen till 10 procent.

Annan övergångsbestämmelse än den utredningen föreslagit torde inte vara nödvändig.

Utredningen angående företagsinteckning: Utredningen ang. företagsinteckning har tidigare, i december 1977, yttrat sig över stadshypotekskassans då remitterade framställning om att borgenärstillägget skulle höjas. Den gången förordade utredningen att tillägget - som enligt utredningens mening innefattar en problematisk rättslig konstruktion - inte borde höjas, eftersom man därigenom skulle förstärka dess avigsidor. Någon anledning att överge den ståndpunkten anser sig utredningen inte ha. Men om de problem som föranlett framställningen och pantbrevsutredningens förslag skall lösas genom att borgenärstillägget höjs på något sätt, så är otvivelaktigt exekutionsräntan den del av tillägget som kan höjas med minsta förstärkning av tilläggets avigsidor. Utredningen vill i så fall för sin del förorda att exekutionsräntan knys till diskontot, t. ex. på det sätt man gjort i 49 § sjölagen (1891:35 s. 1). Intill dess slutlig ställning tas bör pantbrevsutredningens provisoriska lösning kunna genomföras: det förutsätter givetvis att nuvarande ränteläge ej kommer att sjunka mycket på kort sikt. Utredningen ang. företagsinteckning ifrågasätter om inte exekutionsräntan lämpligen bör höjas samtidigt i 6:3 JB och 264 § sjölagen.

Sveriges advokatsamfund: Advokatsamfundet delar uppfattningen, att hela konstruktionen med tillägg kan böra omprövas men avstyrker genomförande av en provisorisk lagändring.

Inledningsvis vill samfundet beröra de skäl, som talar för totalomläggning av det nu gällande systemet. Under det lagstiftningsarbete, som ledde fram till nuvarande bestämmelser diskuterades ingående frågan om panträtt skulle innebära säkerhet genom tillägg utöver pantbrevets nominella belopp. Både departementschefen och lagrådet tycks ha haft sympatier för ett system, där pantbrev skulle gälla blott till sitt nominella belopp helt utan tillägg. Avgörande för den valda lösningen blev emellertid kreditinstitutens bestämda önskemål om sådan konstruktion, att länets kapitalbelopp kunde sammanfalla med pantbrevets nominella belopp. Vid konstruktionen av tillägget eftersträvades att tillägget täckte de ränteanspråk m. m. som normalt kunde förväntas men inte avsevärt översteg summan av sådana anspråk. (Av lätt insedda skäl kan även ett för högt beräknat tillägg medföra olägenheter.) Det gällde alltså att försöka finna ett "lagom" stort och riktigt konstruerat tillägg. I medvetande om räntelägets variationer ifrågasattes att låta utmätningsräntan följa diskontot men denna tanke har slutgiltigt (?) avvisats av köplagsutredningen. (Se närmast Westerlind: Kommentar till Jordabalken 6 kap., sid 294, not 12a.)

I detta sammanhang kan framhållas, att lagstiftningsarbetet fram till jordabalkens ikraftträdande präglades av en påfallande osäkerhet beträf-

fande just konstruktionen av tillägget. Här åsyftas särskilt lagändringen SFS 1971:1209, varigenom man snabbt bröt med tankegångar, som tidigare i lagstiftningsarbetet redovisats såsom väsentliga.

Det är uppenbart att det legala tillägget till pantbrevets nominella belopp kan vara "lagom" avpassat endast om det allmänna ränteläget är någorlunda fast. Så hade situationen i stort sett också varit under hela efterkrigstiden fram till JB:s tillkomst. Därefter har emellertid räntenivån fortsatt att stiga, på sistone ganska dramatiskt. Några väsentliga ändringar av nuvarande räntenivå kan just nu inte skönjas. Nuvarande ränteläge bör emellertid uppfattas som en påminnelse om att räntan kan komma att både stiga och sjunka avsevärt i det längre tidsperspektiv som en lagstiftare har att arbeta med. Därmed förändras emellertid förutsättningarna för tillägg av nuvarande konstruktion oavsett vilka procentsatser man väljer för fast tillägg och för utmätningsränta.

Det praktiska resultatet av att använda tillägg av nuvarande konstruktion (men eventuellt med andra procentsatser) måste bli, antingen (vid högt ränteläge) att man kan bevilja lån endast med belopp som understiger pantbrevets nominella belopp eller (vid lågt ränteläge) att andrahandspant-sättningar blir en mera frekvent företeelse, varigenom svåröverskådligheten tilltar.

De skäl, som enligt advokatsamfundets mening talar mot den föreslagna provisoriska lagstiftningen, är följande:

Provisorisk lagstiftning medför alltid problem och bör tillgripas endast om starka skäl talar därför. Samfundet hänvisar till vad som anfördes i tidigare remissyttrande rörande den risk för rättsförluster som en lagändring kan medföra för dem som inte yrkesmässigt sysslar med kreditgivning. Pantbrevsutredningens undersökning av ränteförluster vid exekutivauctioner synes visa, att gällande regler inte leder till förluster av mer påtaglig storlek och omfattning. Inte heller i övrigt har anförts något skäl av allmän betydelse för den provisoriska lagändringen. Uppmärksammas skall också de möjligheter som finns att undanröja påvisade olägenheter inom ramen för gällande lag. Kreditinstituten torde kunna ändra sina rutiner så att pantbrev fordras till högre belopp än länet. I den mån exekutiva försäljningar kan dra ut på tiden därför att tidsgräns saknas, då Kronan är utmätningssökande såsom skatteborgenär, har borgenär alltid möjlighet att själv ingripa genom exempelvis lagsökning.

Föreslagen provisorisk lagstiftning skulle - tvärtemot vad utredningen påstår - medföra sådana risker för innehavare av toppinteckningar att särskilda övergångsbestämmelser blir nödvändiga. Här skall inledningsvis påpekas, att fastigheter som går till exekutiv försäljning är toppintecknade i större omfattning än normalt. Vederbörande fastighetsägare får antas ha utnyttjat fastigheternas kreditvärde till det yttersta, innan han tvingas upphöra med ränte- och skattebetalningar. Det ökade skydd som kreditinstituten får genom den föreslagna lagstiftningen kommer därför att i förekommande fall medföra motsvarande förlust för innehavare av inteckningar med sämre förmånsläge.

Det finns ingen anledning att gynna den ena på den andres bekostnad. Pantbrevsutredningen har uppmärksammat denna frågeställning men anser den av olika skäl sakna betydelse. I första hand anføres att den föreslagna provisoriska lagstiftningen endast avser en marginell ränteändring. I så fall framstår den provisoriska lagstiftningen inte som särskilt angelägen. - Det görs vidare gällande såsom ett avgörande faktum, att det även under nuvarande förhållanden är svårt och ibland omöjligt för innehavare av högt

liggande inteckningar att bedöma sitt verkliga förmåsläge. Detta är dock en helt annan sak än att bestående civilrättsliga förhållanden ändras genom provisorisk lagstiftning. — Slutligen återopas att den allmänna prisstegringen på fastigheter fortlöpande gör pantbrevens värde tryggare. Denna prisutveckling synes emellertid nu vara bruten. För flera kategorier enfamiljshus och fritidshus kan man för närvarande påvisa en fallande prisutveckling. Därtill kommer att insolventa fastighetsägare ofta forsummar att underhålla sina fastigheter, vilket nedsätter värdet.

Frågan om övergångsbestämmelser får därför anses vara betydelsefull.

Utredningens skrivelse redovisar inte överväganden om motsvarande ändringar i sjölagens pantbrevsregler. Sedan departementet under hand anmodat samfundet att yttra sig även i den frågan anföres följande.

I praktiken har det visat sig att pantbrevssystemet efter 1973 års ändringar i sjölagen fungerar mindre väl. Detta sammanhänger huvudsakligen med att den svenska pantbrevskonstruktionen är mycket säregen vid en internationell jämförelse och pantbrev i skepp utnyttjas ju ofta som säkerhet vid upptagande av krediter utomlands. Konstruktionen med ett särskilt tillägg har i internationella sammanhang visat sig svår att förklara och vällar osäkerhet om sjöpanträttens innebörd. En ändring av pantreglerna bör övervägas och detta gäller inte minst stadgandet om tillägg enligt 264 § sjölagen. Emellertid är frågan om tillägget inte isolerat av sådan betydelse i fråga om kredit i skepp, att en separat ändring på denna punkt är motiverad. Tvärtom skulle sannolikt en höjning av tillägget kunna medföra komplikationer i åtskilliga av de i allmänhet relativt långsiktiga låneavtal som tillämpas på skeppskreditområdet och medföra krav på ökning av säkerheten från de kreditgivare som inte innehar pantbrev med bästa rätt. Samfundet förordar därför att ändring på denna punkt sker endast i samband med en allmän revision av sjölagens pantregler.

Sveriges redareförening: Det framgår av remisshandlingarna att utredningen ingående analyserat utfallet av ett antal exekutiva auktioner på fastigheter under åren 1979 och 1980 samt att man därvid kunnat notera en stigande förlusttendens för hypoteksinstituten. Med hänsyn härtill har Redareföreningen inga invändningar mot utredningens förslag om en räntehöjning.

Däremot torde icke något lika trängande behov föreligga för en ändring av sjölagens motsvarande bestämmelser, § 264, första stycket, tredje punkten. Föreningen är därför införstådd med att överväganden beträffande sistnämnda paragraf får anstå till det slutbetänkande som kan väntas relativt snart och förutsätter då att den nu föreslagna åtgärden icke i något avseende föregriper utredningens ställningstagande till principfrågor angående tilläggen.

Förslaget innefattar icke särskilda övergångsbestämmelser. Då åtskilliga osäkerhetsfaktorer beträffande utfallet av en exekution alltid föreligger och med hänsyn till det starka intresset av att en ändring av temporär natur blir lätt att tillämpa är föreningen införstådd med att särskilda övergångsbestämmelser icke föreslås.

Redareföreningen ansluter sig således till den av utredaren föreslagna åtgärden och utgår då också från att den vidtages utan dröjsmål, då avsikten med förslaget annars kan komma att förfelas.

Sveriges föreningsbankers förbund: Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har i skrivelse den 25 augusti 1977 föreslagit att den fasta delen av tillägget höjs från 15 till 20 procent och att den s. k. utmätningsräntan höjs från 6 till 10 procent. Förbundet har i remissyttrande tillstyrkt en sådan ändring.

Utredningen föreslår nu i avvaktan på sitt slutliga ställningstagande som en provisorisk åtgärd att utmätningsräntan höjs från 6 till 10 procent.

Förbundet vill inledningsvis erinra om de regler som gällde före ikraftträdandet av nya JB. Enligt dessa ägde inteckningshavare vid exekutivauction bevaka, utöver inteckningens hela kapital, ränta från en tidpunkt två år före utmätning t. o. m. dagen för köpeskillingsfördelningen efter den räntesats som angavs i inteckningsreversen. Därutöver ägde borgenären bevaka indrivningskostnader i den mån detta - vilket ofta var fallet - var stipulerat i inteckningsreversen.

Ända fram till långt in på 1960-talet var den stipulerade inteckningsräntan 6 procent, vilket överensstämde med och även översteg den räntnivå som gällt under en följd av år. Först under senare delen av 1960-talet kom inteckningsräntan att höjas och anpassas till de stigande räntorna.

Inom jordabalksutredningen ansågs att de nya tilläggsreglerna materiellt skulle ge ungefär samma utfall som de tidigare och i varje fall ge borgenärerna ett tillräckligt skydd. Det fasta tillägget 15 procent motsvarande 2 1/2 års ränta efter 6 procent och utmätningsräntan överensstämde med den då gällande "lagliga" räntan. Inom bankerna var man dock allmänt av den uppfattningen att de nya reglerna innebar en försämring, i synnerhet om det allmänna ränteläget skulle fortsätta att stiga.

Vad som därefter hant är att räntorna i det närmaste fördubblats och den lagliga räntan anpassats härefter till gällande diskonto + 4 procent (f.n. 14 procent).

Utredningen anför att behovet av en höjning av tillägget i första hand bedömes med hänsyn till bottenlänseinstitutens situation. Förbundet kan inte dela denna uppfattning. Tvärtom är problemet betydligt allvarigare för de institut som lämnar sekundär- och topplån till diskontoanpassad ränta, som idag stundom kan överstiga 15 procent. Den metod som utredningen anvisar för dessa institut att säkerställa sig mot förluster av denna typ genom tilläggsäkerhet i form av bl. a. borgen är enligt förbundets mening helt förkastlig. Att begära borgen som komplement till en i och för sig fullgod säkerhet som endast på grund av lagliga begränsningar inte kan göras gällande fullt ut är ur banketisk synpunkt inte godtagbart. Den möjlighet som återstår är att underbelåna pantbrevet, en metod som medför stora olägenheter och - som utredningen framhåller - kreditinstituten hittills lojalt undvikit att tillämpa.

Utredningen bygger i allt väsentligt på material från bottenlänseinstitutens verksamhet och är därför relevant endast för dessa institut. De krediter som gett upphov till exekutiva auktioner har genomgående löpt med förhållandevis låg och fast ränta, inte i något fall högre än 10,2 procent. Trots detta har förluster inte helt kunnat undgås.

För de institut som lämnar sekundär- och topplån är situationen som redan framgått helt annorlunda. Det material som redovisas i utredningen från affärs- och sparbanker är allför knapphändigt för att man därur skall kunna dra några bestämda slutsatser. Förbundet vill i stället belysa det aktuella läget med ett konkret fall som är under handläggning i en förkningsbank och som får betecknas som fullt normalt.

Lånebelopp 300 000 kr., pantbrev på samma belopp. Räntesats 13 procent, räntetermin 6 mån. Ränta till dagen för köpeskillning jämte kostnader 84 000 kr. (24 mån., därav 12 mån. handläggning i länsst.) Pantbrevet tillägg 64 500 kr.

Banken kommer i detta fall att drabbas av en förlust på 19 500. Vid en utmätningsränta av 10 procent skulle förlusten bli 4 500 kr. Först vid en räntesats av 11,3 procent skulle banken undgå förlust.

Delvis beror förluster av denna typ på omständigheter som långivaren inte själv råder över. Förbundet syftar härvid främst på handläggningstiderna vid länsstyrelserna. Dessa tenderar att bli allt längre och det är inte ovanligt att man utnyttjar den maximala normala tiden ett år. Utredningens egen undersökning bekräftar detta förhållande. Med den stegring av antalet exekutiva auktioner som redan inträtt och som säkerligen kommer att fortsätta kan man inte förvänta en förbättring av detta förhållande om inte särskilda åtgärder vidtas.

Det nu sagda leder till slutsatsen att den föreslagna höjningen av utmätningsräntan till 10 procent inte är tillräcklig för att tillgodose alla kreditgivares intressen. Men dessas inbördes intressen är i viss mån motstridiga. Ett topplåneinstitut har uppenbarligen behov av ett större tillägg än bottenlåneinstituten. Ur låntagarnas synpunkt kan likaledes motstridiga intressen föreligga. Vid ett högt tillägg måste de långivare som lämnar lån mot högt liggande pantbrev betinga sig en större säkerhetsmarginal som gör att belåningsmöjligheterna reduceras. Ett lågt tillägg medför å andra sidan att långivaren vid bristande räntebetalning snabbt måste tillgripa indrivningsåtgärder även i situationer där ett betalningsanstånd vore väl motiverat.

Vid en sammanvägning av dessa intressen finner förbundet det motiverat med en ytterligare höjning av tillägget utöver vad utredningen föreslår. Förbundet finner också övervägande skäl tala för att tillägget diskontoanpassas på liknande sätt som räntan enligt räntelagen.

Med stöd av det sagda föreslår förbundet i första hand den ändringen i utredningens förslag att det rörliga tillägget fastställs till gällande diskonto + 3 procent. I andra hand kan förbundet godta ett fast tillägg men bör detta då sättas till 12 procent.

Svenska bankföreningen: Enligt bankföreningens mening är det angeläget att utmätningsräntans storlek anpassas till dagens ränteläge. Bankföreningen tillstyrker därför den föreslagna lagändringen.

Såsom framgår av utredningens skrivelse har bankföreningen under utredningsarbetets gång för utredningen framhållit det nära sambandet mellan dröjsmålsränta och utmätningsränta. Storleken av dröjsmålsräntan beror bl. a. av diskontot. Om jämväl utmätningsräntan anknyts till diskontot åstadkommes, enligt bankföreningen, en automatisk anpassning av tilläggets storlek till borgenärens behov av säkerhet. Bankföreningen vill i förevarande sammanhang än en gång hemställa att denna konstruktion av bestämmelsen övervägs av utredningen i det fortsatta utredningsarbetet. Bankföreningen vill dessutom framhålla att föreningen alljämt har den uppfattningen att även det fasta tillägget bör höjas.

På närmare anförda skäl, bl. a. att fråga är om höjning av endast utmätningsräntan och inte det fasta tillägget, har utredningen funnit att det inte behövs någon annan övergångsreglering än en föreskrift om att lagändringen inte bör omfatta fall då räntan har börjat löpa före ikraftträdandet av den föreslagna bestämmelsen.

Bankföreningen delar utredningens uppfattning om att i nuläget någon ytterligare övergångsreglering utöver vad utredningen föreslagit ej är nödvändig.

Avslutningsvis vill bankföreningen framhålla att jämväl 264 § sjölagen (1891: 35) bör ändras i enlighet med vad utredningen föreslagit.

Svenska sparbanksföreningen: Den f. n. till sex procent begränsade utmätningsräntan, som enligt 6 kap. 3 § JB får med stöd av pantbrev bevakas och uttas i samband med fastighetsexekution, har i dagens höga ränteläge och med hänsyn till de ofta förekommande onormalt långa vänte-

tiderna hos exekutionsmyndigheterna medfört ökad risk för kreditförluster i fastighetskreditgivningen. Till detta hör de ingalunda betydelselösa olägenheter i förhållandet till kundkretsen, som följer härav och innebär att kreditgivaren tvingas inta en restriktiv ställning i frågor om anstånd med betalningen, då gäldenären räkat i betalningssvarigheter oavsett orsaken till och omständigheterna kring dessa. Dessa i och för sig icke önskvärda konsekvenser kommer att ytterligare accentueras beträffande krediter, som utgivits efter den senaste höjningen av diskontot till tio procent och den därav föranledda höjningen av utlåningsräntorna.

Sparbanksföreningen – som redan tidigare framhållit olägenheterna av den nuvarande enligt föreningens mening alltför låga utlåningsräntan – har med tillfredsställelse tagit del av det nu framlagda förslaget att övergångsvis, i avvaktan på resultatet av utredningens fortsatta överväganden i denna fråga, omedelbart höja räntesatsen för utlåningsräntan från sex till tio procent. Föreningen tillstyrker sålunda förslaget men vill samtidigt understryka önskvärdheten av en slutlig lösning enligt vilken utlåningsräntan enligt samma principer som i räntelagen anknytes till det vid var tid gällande diskontot.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa: Som framgår av skrivelsen lade stadshypotekskassan genom skrivelse 1977-08-25 till justitiedepartementet fram förslag till en höjning av pantbrevstillägget från 15 till 20 procent och av utlåningsräntan från 6 till 10 procent. Kassans skrivelse överlämnades till pantbrevsutredningen för övervägande. Kassan har senare haft möjlighet att redovisa sina synpunkter för utredningen och har hemställt om en provisorisk höjning i avvaktan på det slutliga utredningsresultatet. Mot bakgrund härav är det angeläget för styrelsen att tillstyrka utredningens förslag. Behovet av ändringen är så stort att den bör genomföras utan dröjsmål. Annan övergångsbestämmelse än den som förordas av utredningen bör enligt styrelsens mening ej ifrågakomma.

Till de skäl för åtgärden som anförs av utredningen vill styrelsen lägga följande.

Utvecklingen på kreditmarknaden har under de år som nya jordabalken varit i kraft varit sådan att räntesatserna har höjts i avsevärd omfattning. Detta framgår av den sammanställning rörande stadshypoteksinstitutionens utlåningsräntor avseende prioriterade lån som redovisas i utredningens skrivelse. Av betydelse i sammanhanget är även den utveckling som ägt rum innevarande år avseende bottenlänseinstitutens oprioriterade långivning. En höjning av räntenivån har för sådana lån skett till 14,5–15 procent. Det innebär att utredningens beräkning rörande utfallet vid exekutiv försäljning inte direkt kan appliceras på denna typ av långivning. Den sålunda förhöjda räntenivån skulle i och för sig kräva att utlåningsräntan höjs ytterligare utöver de 10 procent som utredningen föreslår. Styrelsen utgår emellertid från att utredningen i sina fortsatta överväganden kommer att beakta de nya omständigheter som tillkommit.

En höjning av utlåningsräntan på sätt som föreslagits kommer att få positiva effekter för låntagarna i så måtto att utrymmet ökas för kreditgivarna att ta hänsyn till sociala skäl när det gäller att meddela betalningsanstånd. Enligt stadshypoteksföreningarnas erfarenheter medger nuvarande pantbrevstillägg och utlåningsränta ej att betalningsanstånd lämnas såvitt gäller nyare lån. Den omständigheten att exekutiva åtgärder rörande restantier måste inledas så gott som omedelbart efter förfallodag upplevs självfallet besvärande i de fall omständigheter av social natur kan åberopas.

Svenska skeppshypotekskassan: Svenska Skeppshypotekskassans, Skeppsfartens Sekundärlånekassas och Lånenamndens för den mindre skeppsfarten räntesatser för utlåning ligger för närvarande mellan 13,5 och 14,25 %. Enligt av Kassorna använda reversvillkor ligger dröjsmålsräntan en procentenhet över utlåningsräntan.

Den nu föreslagna höjningen från 6 till 10 % täcker sålunda icke upplöpande dröjsmålsränta men innebär dock en förbättring mot nu gällande reglering. Eftersom ränteläget i framtiden kan antagas komma att fluktuerat inom vidare marginaler än vad man kunde förutse när jordabalken tillkom, skulle en anknytning till diskontot efter den metod som tillämpas i räntelagen vara att föredraga.

Väljes icke en sådan lösning tillstyrker Kassen utredningens förslag.

Vidare hemställer Kassen att motsvarande ändring som vidtogs i jordabalken också samtidigt företages i Sjölagen 264 §.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution: Reglerna om tillägg har till syfte att täcka borgenärens räntor och andra biförpliktelser. Därigenom skall möjliggöras att säkerheten för lån kan utgöras av pantbrev på samma belopp som lånebeloppet. Nuvarande regler svarar inte mot detta syfte. Ränta och förvaltningsbidrag för hypotekslån är f. n. ca 13 procent. Om första årsavgiften ej betalas och utmätning sker sex månader efter förfallodagen och om tiden mellan utmätning och medelsfördelning blir ett år uppkommer en förlust för föreningen på cirka 14 procent av lånebeloppet. Pantbrevsutredningens förslag skulle reducera förlusten till cirka 10 % av lånebeloppet.

En grundval för hypoteksföreningarnas verksamhet är att betryggande säkerhet skall ställas för varje lån. Denna grundregel kan inte upprätthållas vare sig enligt nu gällande regler eller enligt pantbrevsutredningens förslag med mindre föreningarna betingar sig pantbrev på belopp som överstiger lånebeloppet.

Föreningen anser att det är angeläget att reglerna ändras och att tillägget konstrueras så att det oberoende av ränteläge kan beräknas täcka ränta och dröjsmålsränta. Eftersom pantbrevsutredningen inte definitivt har tagit ställning till hur sådana regler skall utformas är det angeläget att en provisorisk höjning av tillägget kommer till stånd. En provisorisk höjning bör vara av en sådan storleksordning att långivarna utan förlustrisk kan lämna lån mot säkerhet av pantbrev på samma belopp som lånebeloppet. För att detta skall vara möjligt fordras för hypoteksföreningarnas del i dagens ränteläge att det fasta tillägget höjs till 20 procent och att utmätningensräntan höjs till 15 procent. En provisorisk höjning, som är lägre än den angivna, får inte medföra att arbetet på en definitiv ändring av reglerna om tillägg fördröjs.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet delar utredningens uppfattning att tillägget bör justeras upp. På grund av de kraftigt stegrade räntenivåerna under senare år, har långivarna i alltför många fall kommit att sakna täckning för upplupna räntor då låntagarnas betalningsförsummelser lett till ett utmätningsförfarande. Det finns åtminstone tre närliggande möjligheter att komma tillrätta med detta missförhållande.

1. Man kan höja det i JB 6:3 stadgade tillägget eller del därav, t. ex. utmätningsräntan, såsom i föreliggande förslag. Detta är emellertid en åtgärd som topplångivarna inte alltid kommer att kunna dra nytta av.

2. Man kan å långivarnas sida ändra de urgamla rutinerna och i fortsättningen skaffa sig säkerhet som täcker inte bara det utlånade kapitalbeloppet utan även en förväntad dröjsmålsränta, som i en utmätningssituation

nu kan tänkas hamna ovanför nämnda tillägg – utan tackning. Vad beträffar de redan gällande laneförbindelserna kan en sådan ny rutin medföra att långivaren vid nästa omsättningsstillfälle kräver antingen återbetalning av viss kapitalandel, med oförändrad säkerhet för resten, eller ytterligare säkerhet i nya pantbrev – något som dock kan leda till svårbemästrade komplikationer.

3. Man kan å långivarens sida även gardera sig mot förlustrisk i en utmätningssituation genom att i fortsättningen iakttaga en strängare restriktivitet i frågor om anstånd med betalning av förfallna räntor.

Förbundet bedömer att merparten av de lantagare, som fastighetsägareförbundet företräder, är bäst betjänta av en åtgärd enligt alternativ 1. Såvitt förbundet kunnat utröna är kreditgivarnas företrädare beredda att åtnöjas med den av pantbrevsutredningen nu förordade höjningen av utmätningsräntan såsom ett provisorium, i avvaktan på en slutlig reglering av ifrågavarande lagrum. Detta trots att viss brist ändå kan befaras uppkomma i åtskilliga fall enligt kreditinstitutionens beräkningar.

Utifrån angivna förutsättningar biträder förbundet den förordade provisoriska höjningen av utmätningsräntan.

Vid den definitiva regleringen av berorda bestämmelser bör enligt förbundets uppfattning konstruktionen med tillägg och utmätningsränta omprövas. Nuvarande regler förutsätter uppenbarligen en stabilitet i räntenivån som man i dagsläget inte kan påräkna. Mot bakgrund härav föreslår förbundet att utmätningsräntan i framtiden på lämpligt sätt knyts till gällande diskonto.

Sveriges villaägareförbund: Förbundet har inget att erinra mot pantbrevsutredningens förslag.

Finansbolagens förening: Utredningens skrivelse berör de av föreningens medlemmar som efter förmedling från sälj företag finansierar fritidshus med eller utan tomt eller lämnar ombyggnads och förbättringslån i villor. De krediter som dessa medlemmar lämnar utgöres i huvudsak av lån som följer efter primärlån. Medlemmarnas räntenivå på nämnda lån uppgår idag till ca 17%. Med detta ränteläge och med hänsyn tagen till normala inkassokostnader måste en exekutiv försäljning av fastigheten från ekonomisk utgångspunkt för finansbolagens del komma till stånd inom ca 12 månader från den första förfallna amorteringen vilket ej är praktiskt möjligt.

Nuvarande hanterings- och väntetider ger inte utrymme för normala rutiner och betalningsanstånd till gäldenärerna. Utredningens förslag innebär att tiden från första betalningsförsummelsen till exekutiv auktion under i övrigt samma förutsättningar i praktiken kan utsträckas till mer än 25 månader utan att kreditgivaren gör en ekonomisk förlust.

Ovanstående synpunkter gäller i de fall finansbolaget har pantbrev från "botten" i berörd fastighet och således har säkerhet även i tomt, vilket är fallet i vad gäller finansiering av fritidsfastigheter.

Läget blir emellertid annorlunda betr. fritidsfastigheter om tomten är belånad hos annan kreditgivare och läg kontantinsats erlagts för tomt, under det att finansbolaget finansierar husleveransen med säkerhet i pantbrev vilka i förmånsläge är belägna "ovanför" pantbrev som hänför sig till tomtköpet. Visserligen får finansbolaget nominellt samma säkerhet som tidigare rättsinnehavare. Utredningens förslag leder emellertid till att finansbolaget beloppsmässigt erhåller en i praktiken sämre säkerhetsbild uppgående till ofta ca 25% mot nuvarande 15% över det nominella inomvärdet. Därest utredningens förslag leder till lagändring blir resultatet att sekundärlångivaren bevakar att hans säkerhet erhåller ett bättre förmåns-

läge i fastigheten. Detta torde i allmänhet inte vara möjligt, varför förslaget i praktiken leder till att köparens kontantinsats vid fastighetsköp av såväl fritidshus som villor kommer att öka med ca 4 % motsvarande den förbättring utredningen föreslår.

Vad som sagts i föregående stycke gäller i tillämpliga delar även – möjligen i förstärkt grad – betr. de ombyggnads- och förbättringslån som finansbolagen beviljar. Dessa lån ligger ofta med sämsta förmånsrättsläge i fastigheten. Vid lån för ombyggnad och förbättring av villor måste låntagaren räkna med att beviljat lån blir ca 5 % lägre än vad som skulle beviljas med dagens regler.

Enligt föreningens mening motiverar utvecklingen på kreditmarknaden i och för sig att utmätningsräntan höjs till den av utredningen föreslagna nivån. Föreningen tillstyrker således i princip förslaget. Emellertid vill föreningen ändå peka på låntagarens försämrade möjligheter till sekundärlån på sätt som ovan visats som förslaget leder till. Visserligen kan långgivaren begära en förstärkning av säkerheten t. ex. borgen. Därvid är det dock inte fråga om fastighetslån utan om personlån.

Därest den av utredningen föreslagna ändringen genomföres bör lämpligen ändringen från ikraftträdandet gälla för alla pantbrev även om dessa utfärdats före lagändringen. Enär ett pantbrevs giltighet ej är tidsbegränsat erhålles eljest pantbrev som kan berättiga till olika stora procentuella tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken.

Det förefaller vara nödvändigt med en övergångsbestämmelse innebärande att det föreslagna förhöjda tillägget tillämpas på äldre pantbrev sedan viss tid förflutit från det att den föreslagna lagändringen trätt i kraft. Detta enär långgivaren betr. de lån som beviljats före lagändringen inte haft anledning att räkna med en höjning av räntetillägget och utmätningsräntan varigenom en försämring av panträttens värde uppstår. Denna försämring drabbar sekundärlånggivare som bör ges rimlig tid att anpassa dessa lån till den föreslagna lagändringen. Vidare måste finansbolagen, som refinansierar de lån som ovan nämnts, beredas tid att ändra sina avtal med tillverknings-, sälj- och byggnadsföretag vilka i sin tur påverkas av den föreslagna lagändringen.

Svenska kommunförbundet: Styrelsen finner förslaget väl motiverat varför styrelsen för sin del tillstyrker förslaget.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassas, Sparbankernas Inteckningsaktiebolags och Svensk Bostadsfinansiering AB BOFABs skrivelse 1980-11-05

Enligt 6:3 jordabalken erhåller borgenär betalning ur de medel som fördelas mellan rättsägare i fastighet vid utsökning eller i annat fall genom ett tillägg i den mån pantbrevets belopp ej förslår. Tillägget får inte överstiga 15 % av pantbrevets belopp jämte 6 % årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Vid stadgandets tillkomst övervägdes (prop. 1970: 20, B 1 s. 272–278) en lösning som innebar att inteckningsrätten skulle utgöras av enbart ett kapitalbelopp inom vilket borgenärens fordran i dess helhet skulle inrymmas. Lösningen avvisades bestämt av företrädare för kreditlivet. De huvudsakliga skälen som härvid åberopades var följande. Det skulle vara förenat med bestämda nackdelar att vid det praktiska handhavandet av inteckningshandlingar hos kreditinstitutionerna inte ha något bestämt kapitalbelopp att utgå från såsom fullt ut tillgängligt för långivning. Vidare skulle det ställa sig svårt för allmänheten att inse att kreditgivaren alltid måste påfordra att inteckningen skall lyda på ett högre belopp än det som anges i omslagsreserven. Härigenom skulle onödiga friktioner ständigt uppstå vid fastighetskreditgivning.

Mot bakgrund av bl. a. dessa praktiska synpunkter var departementschefen inte beredd att föreslå att inteckningen skall avse enbart ett kapitalbelopp. I stället föreslogs den gällande ordningen med räntetillägg. Tilläggets storlek måste enligt departementschefen rymma dels borgenärens räntefordran fram till den dag fastigheten tas i mät eller konkursansökan görs eller medel som eljest skall fördelas, nedsatts, dels de biförpliktelser för vilka inteckningshandlingen på grund av innehållet i pantsättningsavtalet träffar. Mot bakgrund härav föreslogs att kapitaltillägget skulle utgöra 15 % av inteckningens kapitalbelopp, vilket i dåvarande läge rätt val motsvarade tvåårsräntan på nya inteckningshandlingar. Utmättningsräntan anknöts till dröjsmålsräntan enligt dåvarande 9:10 handelsbalken.

Enligt den principiella uppfattning som låg till grund för departementsförslagets panträttskonstruktion har det särskilda tillägget sitt berättigande bl. a. av den anledningen att det bereder parterna möjlighet att utnyttja hela det intecknade kapitalet vid långivningen.

Jordabalkens panträttskonstruktion är i förevarande avseende samordnad med den lagstiftning som gäller för kreditinstituten. Så gäller enligt banklagarna vid beräkning av kapitalkrav att inteckning inom 75 % av det uppskattade värdet av belånad fastighet eller tomträtt klassificeras på visst sätt (ex 57 § lagen om bankrörelse). Enligt stadshypotekslagen 30 § skall inteckning lyda på minst det belopp till vilket lån beviljas och ligga inom 75 % av uppskattningsvärdet av den fasta egendomen eller av byggnad som hör till tomträtten. I kreditaktiebolagens bolagsordningar anknyts upplåningsrätten bl. a. till fordringar för vilka säkerheten utgöres av pantbrev i fast egendom eller i tomträtt till bebyggd fastighet och till förmånsrätten liggande inom 75 % av fastighetens eller tomträttens värde. Av betydelse

är även 20 § förordningen om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån, enligt vilken bestämmelse pantvärde skall motsvara låneunderlag.

Utgångspunkten för här redovisade stadganden är att pantbrevets belopp och lånebelopp skall stämma överens. Hela det in-tecknade kapitalet skall kunna utnyttjas som säkerhet för krediter på samma belopp.

Denna förutsättning är emellertid inte längre för handen. Med det ränteläge som råder har en långivare inte full säkerhet för rantor och tilläggsförpliktelser om han lånar ut ett belopp som motsvarar hela det in-tecknade beloppet. Följande exempel avser aktuella långfristiga bottenlån från fastighetskreditinstitut. Utgångspunkt för beräkningarna är ett nyutlånat lån på 100 000 kronor. Tidpunkten för lagsökningsutslag är tre månader efter förfallodag för ränta och amortering och tidpunkt för fördelning av köpeskilling är ett år efter utslag. Någon praktisk möjlighet att få till stånd ett snabbare exekutivt förfarande torde inte föreligga med hänsyn till det långsamma delgivning förfarandet och överexekutors stora balanser.

	Ränta 15% (toprioriterat småhuslån)	Ränta 12,7% (prioriterat småhuslån)
Ränta förfalldagen	7 500	6 350
Ränta 15 månader	18 750	15 875
Summa	26 250	22 225
Kapitalskuld	100 000	100 000
Summa	126 250	122 225

Härtill kommer i båda exemplen dröjsmålsränta, eventuellt skadestånd för förtida betalning samt kostnader. Dessa bikostnader kan uppgå till betydande belopp.

Det belopp som är möjligt att bevaka är med nuvarande regler 121 000 kronor.

Här angivna förhållanden har lett till att kreditinstituten ser sig nödsakade att föranstalta om lagsökning utan dröjsmål när restantier uppkommer. Genom amortering uppkommet överhypotek kan heller ej lämnas ut till fastighetsägaren.

Bottenlåneinstitutens förluster till följd av nu angivna förhållanden har hittills varit begränsade främst av den anledningen att lån som hittills bevakats vid exekutiva auktioner inte löper med räntor som överstiger 10%.

De nu angivna foljderna har under senare år skärpts successivt allt eftersom räntenivån höjts. Genom de höjningar som ägt rum innevarande år kan förhållandena sägas vara sådana att fortsatt kreditgivning enligt hittillsvarande praxis äventyras. Såvitt gäller det prioriterade bostadsbyggandet är bottenlåneinstitutet med hänsyn till gällande bostadslånelagstiftning förhindrade att betinga sig pantbrev på större belopp än lånebeloppet.

Mot bakgrund av skäl som redovisats ovan hemstallde Konungariket Sveriges stadshypotekskassa i augusti 1977 hos justitiedepartementet om höjning av pantbrevstillägget till 20% och av utmättningsränta till 10%. Efter remissbehandling överlämnades framställningen till pantbrevsutredningen, som i juni 1980 lade fram förslag om en höjning av utmättningsrän-

tan till 10%. I sin skrivelse anser utredningen starka skal tala för en omedelbar höjning av utmätningsräntan. En sådan provisorisk uppjustering av räntenivån för utmätningsräntan begränsar enligt utredningen inte de alternativ till slutlig reglering av bestämmelserna som utredningen arbetar med. Några invecklade övergångsbestämmelser för den provisoriska lösningen skall enligt utredningen inte behövas.

Utredningens förslag har remissbehandlats och tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser.

Undertecknade kreditinstitut, som svarar för den prioriterade bottenlångivningen avseende bostäder, vill med denna skrivelse stryka under nödvändigheten av att pantbrevsutredningens förslag angående höjning av utmätningsräntan genomförs utan dröjsmål. Till de skäl som tidigare har anförts i skrivelsen och under remissbehandlingen kan läggas följande.

Bostadsinstituten lånar upp sina medel genom obligationer. För dessa obligationer skall gälla fullgod säkerhet. Det kan inte anses acceptabelt att intecknings säkerhet som förutsätts i lag resp. bolagsordning inte täcker aktuell lånefordring.

För instituten gäller vidare att marginalen mellan upp- och utlåning som skall täcka institutionens förvaltningskostnader och avsättning till erforderliga fonder, utgår från den förutsättningen att fullgod inteckningssäkerhet föreligger. Tillgängliga fonder är avsedda att täcka kreditrisker och inte risker som avser pantbrevs konstruktion. Fondernas storlek medger heller inte risker av den typen.

Enligt gällande lagstiftning om statliga bostadslån kan bostadsinstituten inte kompensera den brist i säkerhet som f.n. föreligger på grund av pantbrevskonstruktionen genom att kräva pantbrev på större belopp än lånefordringen.

En omedelbar höjning av utmätningsräntan får till följd att långivare inte behöver lagsöka obetalad fordring omedelbart efter förfallodag. Nuvarande ordning kommer att medföra en starkt stegrad takt i lagsökningsärendena med åtföljande svårigheter för tingsrätter, delgivningsmyndigheter och överexekutorer att handlagga ärendena utan besvarande balanser. Det kan redan konstateras att ärendena angående exekutiv försäljning av fastighet tar så lång tid att förlustriskerna på grund av den låga utmätningsräntan har ökat påtagligt.

Med hänsyn till de räntevillkor som gäller för institutens utlåning är det nödvändigt att en höjning av utmätningsräntan sker omgående. Institutet har när det gäller utlåningsverksamheten innevarande år utgått ifrån den förutsättningen att pantbrevsutredningens ifrågavarande förslag skulle genomföras utan dröjsmål. Skulle ett ställningstagande till förslaget skjutas upp på obestämd tid måste instituten ta upp förutsättningarna för sin långivning till omprövning. Ett definitivt förslag från utredningens sida kan därför inte avvaktas.

Det är likaså för instituten nödvändigt att utredningens förslag angående övergångsreglering vinner bifall. Skulle en höjd utmätningsränta inte kunna tillämpas på lån som lämnats ut tidigare än ikraftträdandet, blir svårigheterna för instituten betydande.

Enligt institutens mening måste det ligga i efterföljande borgenärs intresse att pantbrevskonstruktionen är sådan att pantbrev kan utnyttjas för fullt belopp. Utmättningsräntan kan heller aldrig kalkyleras på samma sätt som det egentliga pantbrevstillägget. Genom sin processuella karaktär har utmätningsräntan en annan innebörd än pantbrevstillägget. Om en höjning av utmätningsräntan inte anses kunna ske utan en övergångsbe-

stämmelse som undantar tidigare pantsättningar, blir följden även att eventuella kommande förslag från pantbrevsutredningen inte kommer att lösa frågan om institutens långivning för tiden fram till ikraftträdandet.

Bankinspektionens skrivelse 1980-11-14

Institutens skrivelse 1980-11-05 avser genomförandet av pantbrevsutredningens förslag 1980-06-18 till ändring av bestämmelsen om tillägg i 6 kap. 3 § jordabalken. Detta förslag innebär att den s. k. utmätningsräntan höjs från 6 till 10 % och skall ses som en provisorisk lösning som i avvaktan på resultatet av pantbrevsutredningens fortsatta överväganden tillgodoser ett omedelbart behov av ändring. Kreditinstitutet har med framställningen velat understryka nödvändigheten av att förslaget genomförs utan dröjsmal.

Bankinspektionen tillstyrkte pantbrevsutredningens förslag i yttrande 1980-08-27. Enligt inspektionens uppfattning har framförts utomordentligt starka skäl för att den föreslagna ändringen genomförs utan onödigt dröjsmal. Att så sker ligger också i sakens natur, eftersom förslaget lagts fram som en tillfällig lösning just därför att en lagändring i förevarande avseende inte tål uppskov. Inspektionen vill särskilt understryka angelägenheten av att återopade bestämmelser i lagstiftning och bolagsordningar till säkerhet för insättare och obligationsköpare inte urholkas genom bristande möjligheter för kreditinrättningarna att erhålla den säkerhetstäckning för fordringar som förutsatts med fastighetsinteckningsinstitutet.

Annan övergångsbestämmelse än den utredningen föreslagit är ej heller enligt inspektionens uppfattning erforderlig.

LAGRADET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1980-12-22

Närvarande: justitierådet Holmberg, regeringsrådet Hellner, justitierådet Persson.

Enligt lagrådet den 10 december 1980 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 27 november 1980 har regeringen på hemställan av statsrådet Winberg beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Andersson.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1981-01-15

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Bohman, Wikström, Friggebo, Mogård, Dahlgren, Åsling, Söder, Krönmark, Johansson, Wirtén, Holm, Andersson, Boo, Winberg, Adelson, Danell, Petri, Eliasson

Föredragande: statsrådet Winberg

Proposition om ändring i 6 kap. 3 § jordabalken

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Föredraganden upplyser att lagrådet har lämnat lagförslaget utan erinran och hemställer att regeringen föreslår riksdagen att antaga förslaget.

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

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 27 november 1980.

