

Regeringens proposition

1984/85: 54

om panträttsreglerna i jordabalken och sjölagen m. m.;

beslutad den 25 oktober 1984.

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

INGVAR CARLSSON

ANNA GRETA LEIJON

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås lagändringar som syftar till att göra reglerna för kreditgivning mot säkerhet i fastigheter eller skepp mera ändamålsenliga. Förslaget kommer knappast i praktiken att inverka på rättsläget för den enskilde fastighetsägaren eller fartygsägaren. Däremot kommer rutinerna hos banker och andra professionella långivare att bli enklare.

I propositionen föreslås alltså att reglerna om godtroshänsförvärf av pant i 6 kap. 7 § jordabalken kompletteras med en bestämmelse som ger borgenären rätt att vid pantupplåtelsen förlita sig på uppgifterna om vem som är lagfaren ägare till fastigheten i ett högst sex månader gammalt gravationsbevis. I fråga om fastigheter som redovisas i det inskrivningsregister som förs med hjälp av automatisk databehandling föreslås att gravationsbeviset får vara högst en månad gammalt.

Vidare föreslås bestämmelser i både jordabalken och sjölagen om att någon förnyad ägarkontroll inte skall behövas när en generell pantförskrivning utnyttjas för nya krediter. När lån flyttas över eller konverteras på sedvanliga villkor skall det enligt förslaget inte heller behövas någon ny ägarkontroll.

I fråga om tillägget till fastighets- och skeppspantbrev föreslås att den s. k. utmätningsräntan – som f. n. är tio resp. sex procent – skall motsvara det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Vidare föreslås att en borgenärs rätt till betalning inte skall omfatta tillägget, om pantbrevet har utmätts på ansökan av borgenären eller om pantbrevet är pantförskrivet till honom i andra hand.

I sjölagen föreslås bestämmelser om sammanföring av inteckningar som motsvarar vad som redan gäller enligt jordabalken.

Slutligen föreslås när det gäller pantbrev vissa lättnader i underrättelseförfarandet enligt lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 1985.

Lagförslagen i denna proposition har granskats av lagrådet. Propositionen innehåller därför tre huvuddelar: lagrådsremissen (s. 12), lagrådets yttrande (s. 134) och föredragandens ställningstaganden till lagrådets synpunkter (s. 136).

Den som vill ta del av samtliga skäl för lagförslagen måste därför läsa alla tre delarna.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 6 kap. 3 och 7 §§ samt 18 kap. 8 § skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 6 kap. 7a §, av nedan
angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.
 3 §²

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.

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 ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas. *Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättandet av sakägarföreteckning skall inte beaktas.*

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

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

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

² Senaste lydelse 1981: 194.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

Vid tillämpning av första stycket skall den som förlitat sig på ett högst sex månader gammalt eller, i fråga om förhållanden i inskrivningsregister, högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen.

7 a §

Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet behörig att upplåta panträtten eller var borgenären då i god tro på sätt anges i 7 §, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten när fordringen uppkommer. Vad nu sagts gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten.

Vad som sägs i första stycket gäller även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsuthyten av det slag som det är fråga om.

18 kap.

8 §

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

(1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller annan rättighet i denna än panträtt icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning enligt 21 kap. 4 § att tomträttshavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § gäller också vid bedömningen av om vid förvärv av panträtt god tro föreligger i fråga om en omständighet som avses med anteckning enligt första stycket.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

2. Äldre bestämmelser i 6 kap. 3 § första stycket skall tillämpas på pantbrev, som gäller på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet av denna lag, om fastigheten har utmätts, konkursansökan har gjorts eller de medel som i övrigt skall fördelas har nedsatts

a) före ikraftträdandet eller

b) efter ikraftträdandet men före utgången av år 1987.

I fall som avses i första stycket b krävs dessutom att ett yrkande om tillämpning av äldre bestämmelser framställs av fastighetens ägare, av någon som har panträtt i fastigheten på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet eller av en innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, vars rättighet har inskrivits före ikraftträdandet. Yrkandet skall, när det är fråga om en exekutiv försäljning av fastigheten, framställas senast vid bevakningssammanträdet och i annat fall vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelning. Ett yrkande om tillämpning av äldre bestämmelser i 6 kap. 3 § första stycket skall lämnas utan avseende, om det framställs av en innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och det uppenbarligen saknar betydelse för innehavarens rätt om de äldre eller de nya bestämmelserna tillämpas.

3. Vad som sägs i 6 kap. 3 § tredje stycket gäller inte, om utmätningen eller pantförskrivningen i andra hand har skett före ikraftträdandet.

2 Förslag till

Lag om ändring i sjölagen (1891:35 s. 1)

Härigenom föreskrivs i fråga om sjölagen (1891:35 s. 1)¹

dels att 23 och 264 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 269 a och 287 a §§, av nedan angivna lydelse.

¹ Lagen omtryckt 1975:1289.

Nuvarande lydelse

Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för var och en vars rätt till skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.

Föreslagen lydelse

23 §

Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för var och en vars rätt till skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser. *Vad nu sagts skall dock inte gälla i fall som avses i 269 a §.*

264 §

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

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

Ha flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och *ha* inteckningarna samma företrädesrätt eller *gälla* de omedelbart efter varandra, *skola* bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

269 a §

Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet behörig att upplåta panträtten eller var förhållandena då sådana som anges i 269 §, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren när fordringen uppkommer inte längre är ägare med rätt att förfoga över egendomen genom panträttsupplåtelse. Vad nu sagts gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte hade rätt att upplåta panträtt.

Vad som sägs i första stycket gäller även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsuthyten av det slag som det är fråga om.

287 a §

Inteckningar som gäller i samma myntslag och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av skeppets eller skeppsbyggets ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmånsrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som har sämsta rätt.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

2. Äldre bestämmelser i 264 § första stycket skall tillämpas på pantbrev, som gäller på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet av

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

denna lag, om skeppet eller skeppsbygget har utmätts, konkursansökan har gjorts eller de medel som i övrigt skall fördelas har nedsatts

a) före ikraftträdandet eller

b) efter ikraftträdandet men före utgången av år 1987.

I fall som avses i första stycket b krävs dessutom att ett yrkande om tillämpning av äldre bestämmelser framställs av skeppets eller skeppsbyggets ägare eller av någon som har panträtt i skeppet eller skeppsbygget på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet eller av någon som har retentionsrätt som uppkommit före ikraftträdandet. Yrkandet skall, när det är fråga om en exekutiv försäljning av skeppet eller skeppsbygget, framställas senast vid bevakningssammanträdet och i annat fall vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelning.

3. Vad som sägs i 264 § tredje stycket gäller inte, om utmätningen eller pantförskrivningen i andra hand har skett före ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man

Härigenom föreskrivs att lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Vad i lag är stadgat om rätt för den som har lös pant i händer att därur njuta betalning skall gälla även där lös egendom, vari panträtt är utfäst, innehaves av tredje man, och denne om utfästelsen underrättats av pantsättaren, eller ock panthavaren hos tredje mannen företett skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst.

Vad i lag är stadgat om rätt för den som har lös pant i händer att därur njuta betalning skall gälla även där lös egendom, vari panträtt är utfäst, innehaves av tredje man, och denne om utfästelsen underrättats av pantsättaren, eller ock panthavaren hos tredje mannen företett skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst. *Avser pantutfästelsen ett pantbrev och har panthavaren underrättat tredje mannen om utfästelsen skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt är dock panthavarens rätt skyddad, även om han inte har företett handling som visar att panträtt utfästs.*

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1984: 649) om företagshypotek

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 5 § lagen (1984: 649) om företagshypotek skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

En borgenär som har företagshypotek till säkerhet för sin fordran har rätt att vid utmätning eller i konkurs, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag, få betalt för fordringen ur egendom som omfattas av hypoteket intill företagshypoteksbrevets belopp. I den mån detta inte förslår har borgenären rätt att få betalt ur egendomen genom ett tillägg. Tillägget får inte överstiga femton procent av hypoteksbrevets belopp jämte *tio procent årlig* ränta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes eller konkursansökan gjordes.

Föreslagen lydelse

2 kap. 5 §

En borgenär som har företagshypotek till säkerhet för sin fordran har rätt att vid utmätning eller i konkurs, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag, få betalt för fordringen ur egendom som omfattas av hypoteket intill företagshypoteksbrevets belopp. I den mån detta inte förslår har borgenären rätt att få betalt ur egendomen genom ett tillägg. Tillägget får inte överstiga femton procent av hypoteksbrevets belopp jämte ränta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes eller konkursansökan gjordes. *Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter.*

Har flera hypoteksbrev överlämnats som säkerhet för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om hypoteksbrevets belopp avse hypoteksbrevens sammanlagda belopp.

Borgenärens rätt till betalning ur egendomen gäller, även om fordringen har preskriberats eller inte har anmälts av borgenären efter kallelse på okända borgenärer.

En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om hypoteksbrevet utgör säkerhet för honom i andra hand.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1984: 650) om införande av lagen (1984: 649) om företagshypotek

Härigenom föreskrivs att 10 och 11 §§ lagen (1984: 650) om införande av lagen (1984: 649) om företagshypotek skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

10 §

Om en borgenär har företagshypotek för sin fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet av lagen (1984: 649) om företagshypotek skall, i fråga om hans rätt till betalning vid utmätning eller konkurs, äldre bestämmelser tillämpas i stället för 2 kap. 5 § lagen om företagshypotek, om det yrkas av någon vars rätt beror därav. Detta gäller dock endast om betalningen föranleds av en utmätning som har skett före utgången av år 1990 eller av en konkurs efter ansökan som har gjorts före samma tidpunkt.

Första stycket gäller även i fall då efter ikraftträdandet av lagen om företagshypotek en inteckningshandling som avses i nämnda stycke i samband med någon inteckningsåtgärd har ersatts med företagshypoteksbrev.

Föreslagen lydelse

10 §

Om en borgenär har företagshypotek för sin fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet av lagen (1984: 649) om företagshypotek skall, i fråga om hans rätt till betalning vid utmätning eller konkurs, äldre bestämmelser tillämpas i stället för 2 kap. 5 § *första–tredje styckena* lagen om företagshypotek, om det yrkas av någon vars rätt beror därav. Detta gäller dock endast om betalningen föranleds av en utmätning som har skett före utgången av år 1990 eller av en konkurs efter ansökan som har gjorts före samma tidpunkt.

Vad som sägs i 2 kap. 5 § fjärde stycket lagen om företagshypotek gäller inte, om hypoteksbrevet har lämnats som säkerhet till borgenären i andra hand före ikraftträdandet av lagen om företagshypotek.

11 §

Om en borgenär har företagshypotek för en vid ikraftträdandet av lagen (1984: 649) om företagshypotek föreliggande fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet och fordringens förfallodag inträffar efter utgången av år 1990, gäller följande. Borgenären får säga upp fordringen till betalning inom sex månader, om en tillämpning av 2 kap. 5 § lagen om företagshypotek

Om en borgenär har företagshypotek för en vid ikraftträdandet av lagen (1984: 649) om företagshypotek föreliggande fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet och fordringens förfallodag inträffar efter utgången av år 1990, gäller följande. Borgenären får säga upp fordringen till betalning inom sex månader, om en tillämpning av 2 kap. 5 § *första–tredje styckena* la-

Nuvarande lydelse

medför att inteckningssäkerhetens värde går ned väsentligt och gäldenären inte efter anfordran ställer ytterligare säkerhet som borgenären skäligen kan godta. Uppsägningen får inte ske förrän sex månader har förflutit från det gäldenären har anmodats att ställa ytterligare säkerhet och inte heller före utgången av år 1988 eller senare än att tiden för att fullgöra betalningen infaller före utgången av år 1990.

Föreslagen lydelse

gen om företagshypotek medför att inteckningssäkerhetens värde går ned väsentligt och gäldenären inte efter anfordran ställer ytterligare säkerhet som borgenären skäligen kan godta. Uppsägningen får inte ske förrän sex månader har förflutit från det gäldenären har anmodats att ställa ytterligare säkerhet och inte heller före utgången av år 1988 eller senare än att tiden för att fullgöra betalningen infaller före utgången av år 1990.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1984-05-24

Närvarande: statsråden I. Carlsson, ordförande, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Bodström, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg, Wickbom

Föredragande: statsrådet Wickbom

Lagrådsremiss om panträttsreglerna i jordabalken och sjölagen m. m.

1 Inledning

År 1979 tillkallades en särskild utredare¹ för att utreda frågor angående panträttsreglerna i fastighets-, sjö- och lufträtten (1980 års kommittéberättelse del II s. 9–15). Utredaren antog namnet pantbrevsutredningen (Ju 1979:02).

Utredningen överlämnade i januari 1983 betänkandet (SOU 1982:57) Pantbrev. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels utredningens sammanfattning av sitt betänkande som *bilaga 1*, dels utredningens lagförslag som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena som *bilaga 3*. Beträffande gällande ordning och utredningens närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

Fastighetspantretten regleras i jordabalken, som trädde i kraft den 1 januari 1972. Vissa ändringar i bestämmelserna om pantrett i 6 kap. jordabalken gjordes hösten 1971 för att underlätta den praktiska tillämpningen av de nya bestämmelserna (se prop. 1971:179 och LU 27). Mina överväganden i detta ärende anknyter på flera punkter nära till uttalanden av föredragande statsrådet i sistnämnda proposition. Vissa delar av den propositionen bör därför fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

Under ärendets beredning i justitiedepartementet har en hearing ägt rum den 5 april 1984 med företrädare för Sveriges Allmänna Hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska Skeppshypotekskassan, Svenska Bankföreningen, Sveriges Föreningsbankers Förbund, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges Redareförening, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Auktoriserade Fastighets-

¹ F. d. justitierådet Erland Conradi.

mäklares Riksförbund, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Föreningen Sveriges kronofogdar, Sjörättsföreningen i Göteborg, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, Svenska Intecknings Garanti Aktiebolag och PK-kredit Aktiebolag.

Utredningen har i enlighet med direktiven behandlat panträttsreglerna inte bara i fastighets- och sjörätten utan även i lufrätten. Jag avser att i annat sammanhang återkomma till utredningens förslag i dessa delar. Vad jag anför i fortsättningen avser alltså enbart fastighets- och sjörätten.

2 Allmän motivering

2.1 Fastighetspanträtten enligt gällande rätt

Fastighetspanträtten regleras som jag nyss har nämnt i jordabalken (JB).

Enligt äldre regler grundades pant rätt i en fastighet genom inskrivningsdomarens beslut om inteckning. Fastigheten blev p.g.a. detta beslut en pant för den i det intecknade skuldebrevet dokumenterade fordringen.

Panträttskonstruktionen enligt JB innebär däremot att pant rätt grundas inte genom inteckningsbeslutet utan först genom att ett pantbrev lämnas som säkerhet för en fordran. Bestämmelserna innebär i huvudsak följande.

För att en fastighetsägare skall erhålla ett pantbrev krävs att han ansöker om inteckning hos inskrivningsmyndigheten. En inteckning innebär en inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp. Inskrivningen görs på fastighetens upplägg i fastighetsboken eller i inskrivningsregistret, om fastigheten redovisas i detta. Inteckningens och därmed pantbrevets belopp bestäms av fastighetsägaren.

Pantbrev utfärdas av inskrivningsmyndigheten på grundval av inteckningen. Pantbrevet är inte något skuldebrev utan en handling av speciell natur vars juridiska betydelse bestäms genom regler i JB och utsökningsbalken samt därtill anslutande lagstiftning.

Pant rätt i en fastighet upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar ett pantbrev i fastigheten som pant för en fordran (se 6 kap. 2 § JB).

Pantbrevet tillhör alltid ägaren av den intecknade fastigheten. I princip är det därför endast fastighetsägaren som kan pantsätta ett pantbrev. Godtrosförvärv av pant rätt kan dock förekomma i vissa fall. De två viktigaste fallen är när pant rätt förvärvas trots att pantsättarens åtkomst till fastigheten är bristfällig i något avseende eller trots att pantsättaren inte längre är rätt ägare. Den första situationen regleras i 18 kap. 2 § JB och den andra i 6 kap. 7 § JB.

Reglerna i 18 kap. 2 § innebär i princip att brister i en pantsättares åtkomst blir utan betydelse i förhållande till en godtroende kreditgivare, om lagfart var beviljad för pantsättaren när pantsättningen ägde rum.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § avser det fallet att en fastighetsägare har överlåtit sin fastighet och därefter pantsätter ett pantbrev. Pantsättningen

blir giltig, om borgenären var i god tro i fråga om överlåtelsen. God tro kan enligt förarbetena (se prop. 1971: 179 s. 36 samt bilaga 4) föreligga, om pantsättaren är upptagen som lagfaren ägare i ett gravationsbevis som inte är äldre än sex månader.

I förarbetena till 6 kap. 7 § behandlas även frågor om godtrosförvärv av panträtt vid bl. a. pantförskrivning till säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit (främst s. k. generell pantförskrivning) och vid överflyttning eller konvertering av lån. I fråga om panträttsupplåtelse avseende framtida fordran ger föredragande statsrådets uttalanden vid handen att någon ny ägarkontroll inte erfordras vid ny kredit. Kreditgivaren skall i stället kunna göra ett godtrosförvärv på grundval av den ursprungliga ägarkontrollen, oavsett hur lång tid som har förflutit sedan den ägde rum (se prop. 1971: 179 s. 37). Vid överflyttning eller konvertering av lån skall enligt föredragande statsrådet inte heller under alla omständigheter en ny ägarkontroll vara nödvändig (se prop. 1971: 179 s. 38 och 66).

Enligt 18 kap. 4 § JB kan ersättning av statsmedel utgå till den rätte fastighetsägaren, om ett godtrosförvärv av panträtt blir gällande mot honom p. g. a. bestämmelserna i 18 kap. 2 §. Däremot kan inte ersättning av statsmedel utgå i samband med sådana godtrosförvärv som avses i 6 kap. 7 §.

Genom panträttsupplåtelsen får borgenären rätt att vid medelsfördelning erhålla utdelning för sin fordran intill pantbrevets belopp jämte visst tillägg (se vidare avsnitt 2.4).

2.2 Skeppspanträtten enligt gällande rätt

Bestämmelserna om skeppshypotek i 261–293 §§ sjölagen (1891: 35 s. 1) har utformats efter mönster av fastighetspanträtten och trädde i kraft den 1 januari 1976 (se prop. 1973: 42 och LU 22).

Ägaren av ett registrerat skepp eller skeppsbygge kan få inteckning i egendomen. Vad som i fortsättningen sägs om skepp gäller även skeppsbygge.

Bestämmelserna om panträtt i skepp ansluter nära till vad som gäller enligt JB (se avsnitt 2.1). En skillnad utgör emellertid möjligheterna att göra godtrosförvärv av panträtt (se prop. 1973: 42 s. 278).

De godtrosfall som inom fastighetsrätten regleras i 6 kap. 7 § och 18 kap. 2 § JB återfinns för sjörättens del i 269 § sjölagen. Enligt 23 § sjölagen skall ett förhållande som är infört i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret anses känt för var och en. Har ett skepp bytt ägare och har den nye ägaren sökt inskrivning, är borgenären därför avskuren från möjligheten att åberopa god tro ifråga om den tidigare ägarens behörighet. I motsats till vad som är fallet enligt 6 kap. 7 § JB kan alltså borgenären inte åberopa att pantsättaren är inskriven som ägare enligt ett helt aktuellt registerutdrag.

Enligt 349 § sjölagen (i lydelse enligt SFS 1975: 1289) kan ersättning av

statsmedel utgå till den rätte fartygsägaren, om ett godtrosförvärv av panträtt sker enligt 269 §. Statens ersättningsansvar täcker inom sjörätten flera typer av situationer än inom fastighetsrätten. Bestämmelsen i 269 § sjölagen omfattar nämligen även sådana fall som regleras i 6 kap. 7 § JB och som inom fastighetsrätten inte täcks av något statens ersättningsansvar mot den rätte fastighetsägaren.

Genom panträttsupplåtelsen får borgenären rätt att vid medelsfördelning erhålla utdelning för sin fordran intill pantbrevets belopp jämte visst tillägg (se vidare avsnitt 2.4).

2.3 Befogenheten att pantsätta

Mitt förslag: Reglerna om godtrosförvärv av panträtt i 6 kap. 7 § JB kompletteras med en bestämmelse som ger borgenären rätt att vid pant-rättsupplåtelsen förlita sig på uppgifterna om vem som är lagfaren ägare till fastigheten i ett högst sex månader gammalt gravationsbevis. I fråga om fastighet som redovisas i det inskrivningsregister som förs med hjälp av automatisk databehandling föreslås att gravationsbeviset får vara högst en månad gammalt.

I både JB och sjölagen införs bestämmelser om att någon förnyad ägarkontroll inte behövs när en generell pantförskrivning utnyttjas för nya krediter. När lån flyttas över eller konverteras på sedvanliga villkor behövs det inte heller någon ny ägarkontroll.

Utredningens förslag: Utredningen föreslår bestämmelser i JB och sjölagen om s. k. innehavarlegitimation, som innebär att den som innehar ett pantbrev skall förmodas ha rätt att upplåta panträtt. Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av fastighetsboken eller motsvarande register, om det inte finns skäligen anledning att misstänka att upplåtaren saknar rätt att upplåta panträtt (se betänkandet s. 105).

Utredningen föreslår vidare bestämmelser om generell pantförskrivning m. m. som i huvudsak överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 109).

Remissinstanserna: När det gäller fastighetspanträtten är remissopinionen splittrad. Utredningens förslag om innehavarlegitimation får stöd av flertalet remissinstanser, bl. a. Svea hovrätt, bankinspektionen och Svenska Bankföreningen. Förslaget avstyrks av justitiekanslern, Sveriges Advokatsamfund och Föreningen Sveriges kronofogdar.

När det gäller skeppspanträtten har utredningens förslag om innehavarlegitimation godtagits av de flesta remissinstanser som yttrat sig i frågan.

Justitiekanslern anser emellertid att problemen kan lösas genom att man i sjölagen inför godtrosregler som motsvarar vad som gäller enligt 6 kap. 7 § JB.

Utredningens förslag om generell pantförskrivning m. m. har i huvudsak lämnats utan erinran av remissinstanserna.

Skäl för mitt förslag: Med utgångspunkt i sina direktiv har utredningen på ett förtjänstfullt sätt analyserat de problem som är förenade med frågan om godtrosvörvärv av pantbrev samt lämnat förslag till lagändringar. Åtskilliga remissinstanser har emellertid framfört betänkligheter mot utredningens förslag om innehavarlegitimation. För egen del vill jag inte heller gå så långt som utredningen har föreslagit på den punkten.

Vad först gäller *fastighetspanträtten* vill jag betona att regelsystemet i JB har tillkommit efter ett omfattande utredningsarbete. Väsentliga ändringar i detta system bör göras endast om det föreligger tungt vägande skäl. Enligt min mening saknas sådana skäl. Den nuvarande ordningen fungerar i praktiken bra.

I dag är pantbrevet en värdehandling enbart i fastighetsägarens hand och i detta ligger en betydelsefull trygghet för honom. Utredningsförslaget innebär såtillvida en förändring som att följderna av en obehörig pantsättning flyttas över från kreditgivaren till fastighetsägaren. Detta är särskilt betänkligt, eftersom kreditgivaren i normalfallet har ett överläge i kunskapshänseende i förhållande till fastighetsägaren. Härtill kommer att förslaget knappast skulle medföra några större förenklingar i kontrollrutinerna för kreditgivarna. Dessa måste ändå skaffa uppgifter ur fastighetsboken, främst för att fastställa inteckningarnas inbördes läge i en fastighet.

Med hänsyn till vad jag nu har sagt är jag inte beredd att acceptera utredningens förslag om innehavarlegitimation inom fastighetspanträtten.

Som jag tidigare har nämnt (se avsnitt 2.1) skall enligt ett uttalande av föredragande statsrådet i förarbetena till 6 kap. 7 § JB god tro enligt detta lagrum normalt anses vara för handen, om pantsättaren är upptagen som lagfaren ägare i ett upp till sex månader gammalt gravationsbevis. Detta uttalande om rätten att förlita sig på ett inte helt aktuellt gravationsbevis skedde mot bakgrund av förhållandena hos inskrivningsmyndigheterna vid ikraftträdandet av JB. Då grundade sig ett gravationsbevis på uppgifter i manuellt förda fastighetsböcker. Numera redovisas emellertid en betydande del av landets fastigheter – i december 1983 cirka 25 procent – i inskrivningsregister som förs med användande av automatisk databehandling (ADB). Möjligheterna att snabbt erhålla aktuella uppgifter om dessa fastigheter har därigenom starkt ökat. Mot bakgrund av ett uttalande i de nyssnämnda förarbetena (prop. 1971: 179 s. 36) kan det uppstå tveksamhet om hur godtrosregeln skall tillämpas i dessa fall.

Enligt min mening finns det inte längre anledning att i godtrossammanhang acceptera upp till sex månader gamla gravationsbevis när det gäller

fastigheter som redovisas med hjälp av ADB. Endast i fråga om manuellt redovisade fastigheter bör i fortsättningen sex månader gamla gravationsbevis kunna godtas. I fråga om övriga fastigheter bör enligt min uppfattning kunna krävas att gravationsbeviset är högst en månad gammalt. Jag föreslår att 6 kap. 7 § JB kompletteras med uttryckliga bestämmelser i enlighet med vad jag nu har anfört.

Vad därefter gäller godtrosvärv av fastighetspanträtt i samband med generella pantförskrivningar m. m. får jag till en början hänvisa till föredragande statsrådets uttalanden därom i förarbetena till 6 kap. 7 § JB (se bilaga 4). Jag instämmer i dessa uttalanden. Vad som anförts i det nu aktuella lagstiftningsärendet ger emellertid vid handen att det föreligger ett praktiskt behov av uttryckliga lagbestämmelser i ämnet. Jag föreslår därför en lagregel som reglerar möjligheten till godtrosvärv av panträtt i samband med generella pantförskrivningar samt överflyttningar och konverteringar av lån.

Vad därefter gäller *skeppspanträtten* har utredningens förslag aktualiserat frågan om en utvidgning av utrymmet för godtrosvärv av sådan panträtt (jfr prop. 1973: 42 s. 278).

Ett sätt att förbättra godtrosskyddet är att på sjörättens område återinföra det system med in-teckning av skuldebrev som gällde inom fastighetsrätten före JB och för sjörättens del fram till år 1976. Eftersom den nuvarande pantbrevskonstruktionen nyligen har införts anser jag emellertid att det är uteslutet att nu återinföra det äldre systemet.

Utredningens förslag om innehavarlegitimation medför i och för sig en förbättring av godtrosskyddet. Samtidigt innebär emellertid förslaget enligt min mening en onödigt ingripande förändring av de nu gällande bestämmelserna. Om fastighetsrätten i enlighet med vad jag nyss har förordat i princip lämnas oförändrad på den här punkten, skulle förslaget dessutom leda till ökade skillnader mellan de fastighetsrättsliga och de sjörättsliga pantreglerna.

Ett ytterligare förslag som har diskuterats är att ge kreditgivarna rätt att lita på uppgifterna om skeppsägare i ett upp till en månad gammalt registerutdrag. Vid överläggningar med företrädare för redar- och kreditorganisationerna har emellertid dessa förklarat att den sistnämnda ordningen inte skulle få någon praktisk betydelse utan endast verka störande på nu tillämpade pantsättningsrutiner. Däremot har man från dessa organisationers sida efterlyst en lagreglering som på motsvarande sätt som inom fastighetsrätten möjliggör godtrosvärv av skeppspanträtt i samband med generella pantförskrivningar m. m.

Jag delar de nu nämnda organisationernas uppfattning om behovet av en godtrosregel på sjörättens område i samband med generella pantförskrivningar m. m.

På motsvarande sätt som inom fastighetsrätten föreslår jag därför en lagregel som reglerar möjligheten till godtrosvärv av skeppspanträtt i

samband med generella pantförskrivningar samt överflyttningar och konverteringar av lån.

Mot bakgrund av redar- och kreditorganisationernas nyss angivna ståndpunkt har jag inte funnit skäl att föreslå någon ytterligare ändring i reglerna om godtrosförvärv av skeppspanträtt.

Som jag tidigare har nämnt (se avsnitt 2.2) kan ersättning av statsmedel utgå till den rätte ägaren, om ett godtrosförvärv av skeppspanträtt har ägt rum. Som framgår av vad jag nyss har sagt föreslår jag en viss utvidgning av möjligheterna att göra sådana godtrosförvärv. Någon motsvarande utvidgning av statens ersättningsansvar bör emellertid enligt min mening inte komma i fråga.

2.4 Tillägget

Mitt förslag: I fråga om tillägget till fastighets- och skeppspantbrev skall den s. k. utmätningsräntan – som f. n. är tio resp. sex procent – motsvara det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter.

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

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag i fråga om utmätningsräntans höjd och förbudet att utmäta tillägget (se betänkandet s. 126–141, särskilt s. 136).

Remissinstanserna: När det gäller utmätningsräntans höjd har en knapp majoritet av de remissinstanser som yttrat sig i frågan ställt sig positiv till utredningens förslag. Bland övriga remissinstanser har olika uppfattningar förts fram om tilläggets utformning. Således har t. ex. vissa instanser föreslagit att de nuvarande bestämmelserna behålls oförändrade. Andra instanser har däremot förordat en höjning av det s. k. fasta tillägget.

Utredningens förslag om utmätningsförbud i fråga om tillägget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna med ett undantag. Förslaget avstyrks av Föreningen Sveriges kronofogdar. Om förslaget genomförs, anser föreningen att det bör kompletteras med en regel om att pantförskrivning i andra hand av pantbrev inte skall omfatta tillägget. Riksskatteverket anser att möjligheten att pantförskriva tillägg i andra hand bör tas bort.

Skäl för mitt förslag: Genom en panträttssupplåtelse får borgenären rätt att vid medelsfördelning erhålla utdelning för sin fordran intill pantbrevets belopp jämte visst tillägg (se 6 kap. 3 § JB och 264 § sjölagen).

Tillägget får enligt 6 kap. 3 § JB inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp (det s. k. fasta tillägget) jämte tio procent årlig ränta på pantbrevets belopp från den dag fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller medlen nedsattes (den s. k. utmättningsräntan). Utmättningsräntan var tidigare sex procent men höjdes den 1 juli 1981 till nuvarande nivå på förslag av pantbrevsutredningen (se prop. 1980/81: 86).

Endast om pantbrevets belopp inte räcker till för att täcka borgenärens fordran får tillägget tas i anspråk, först det fasta tillägget och därefter utmättningsräntan. Om flera pantbrev som har samma förträdesrätt eller som gäller omedelbart efter varandra har lämnats som säkerhet för en fordran gäller den s. k. blockbildningsregeln. Denna innebär att borgenären är skyldig att söka betalning för sin fordran i pantbrevens sammanlagda kapitalbelopp innan något av tilläggen får tas i anspråk.

Tillägget är visserligen närmast avsett att bereda borgenären täckning för biförpliktelser men det är inte så att tillägget bara får användas för detta ändamål. Om kapitalfordringen inte ryms inom pantbrevets belopp, får återstoden tas ut på tillägget (se prop. 1971: 179 s. 31).

Bestämmelserna i 264 § sjölagen motsvarar vad som gäller enligt JB. Utmättningsräntan är dock fortfarande sex procent.

När det först gäller *utmättningsräntans höjd* gör jag följande bedömning. Avsikten med bestämmelserna om ett särskilt tillägg till pantbrevets belopp är att göra det möjligt för parterna att utnyttja hela det intecknade beloppet vid långivningen. I det ränteläge som nu råder har emellertid inte en långivare full säkerhet för räntor och tilläggsförpliktelser, om han lånar ut ett belopp som motsvarar hela det intecknade beloppet. Trots att utmättningsräntan på fastighetsrättens område har höjts till tio procent fungerar alltså tillägget inte på det sätt som förutsattes vid bestämmelsernas tillkomst.

Enligt min uppfattning kommer man bäst till rätta med detta problem genom att knyta utmättningsräntan till diskontot i enlighet med utredningens förslag. Anknytningen till diskontot torde inte skapa någon osäkerhet av praktisk betydelse när det gäller möjligheterna för efterföljande rättsägare att bedöma värdet av deras säkerhet.

Efter ändring i räntelagen (1975: 635) motsvarar den s. k. dröjsmålsräntan fr. o. m. den 1 juli 1984 diskontot ökat med åtta procentenheter (se SFS 1984: 291). Vid överläggningar med kreditorganisationerna i detta lagstiftningsärendet har dessa förordat att även utmättningsräntan skall ligga på denna nivå. För egen del vill jag emellertid erinra om att dröjsmålsräntan och utmättningsräntan har väsentligen olika funktioner. En utmättningsränta som motsvarar diskontot ökat med åtta procentenheter kommer enligt min mening i alltför hög grad i konflikt med den grundläggande principen att vid medelsfördelningen utdelning skall beräknas efter ett på förhand bestämt belopp för varje pantbrev.

Jag anser alltså att utmätningsrätten bör motsvara det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter och förordar att 6 kap. 3 § JB och 264 § sjölagen ändras i överensstämmelse härmed.

När det därefter gäller frågan om *förbud att utmäta tillägget* gör jag följande bedömning.

Som framgår av vad jag redan anfört får tillägget tas i anspråk även för borgenärens kapitalfordran, om pantbrevets belopp inte räcker till. En annan situation föreligger, om pantbrevet inte alls eller endast delvis har utnyttjats för pantsättning. Man talar då om ägarhypotek (se 6 kap. 9 § JB och 270 § sjölagen). Ett ägarhypotek innebär att utdelning på en inteckning skall tillfalla fastighetens resp. skeppets ägare om och i den mån motsvarande pantbrev är obelånat eller underbelånat. Denna utdelning beräknas endast på vad som motsvarar pantbrevets belopp. Tillägget till pantbrevet kommer alltså inte ägaren till godo.

Ett obelånat eller endast delvis belånat pantbrev kan utmätas för fastighetsägarens resp. skeppsägarens skuld. I så fall får utmätningsborgenären tillgodoräkna sig även tillägget, om det inte behöver tas i anspråk för att täcka panthavarens fordran (4 kap. 2 § andra stycket utsökningsbalken). Regleringen har ansetts medföra att en pantbrevsutmätning kan omfatta enbart tillägget eller vad som återstår av detta (se betr. fastighetsrätten prop. 1971: 179 s. 33). En oprioriterad borgenär kan alltså få tillgång till tillägget. Detta kan i sin tur betyda att efterföljande panthavare pressas tillbaka i fråga om sin säkerhet (se NJA 1983 s. 696). Att ett tillägg är utmätningsbart komplicerar också tillämpningen av de tidigare nämnda blockbildningsreglerna (se betänkandet s. 140 samt det nyss nämnda rättsfallet).

Jag delar på grund av det anförda utredningens uppfattning att möjligheten att utmäta tillägget bör tas bort.

Om ett pantbrev inte är fullbelånat, kan fastighetsägaren resp. skeppsägaren utnyttja det som säkerhet för ytterligare lån. Man talar då om andrahandspantsättning (se vidare avsnitt 2.5).

Samma skäl som kan anföras för att man upphäver möjligheten att utmäta tillägget talar enligt min mening för att man skall ta bort rätten att pantförskriva tillägget i andra hand. I själva verket skulle ett utmätningsförbud kunna leda till stötande resultat, om det samtidigt skulle vara tillåtet för fastighets- eller skeppsägaren att pantsätta tillägget i andra hand. Syftet med reglerna om tillägg – att motverka underbelåning av pantbrev – tillgodoses genom att förstahandspanthavaren kan tillgodogöra sig tillägget.

Jag kan inte heller finna att ett förbud mot andrahandspantsättning av tillägget på något avgörande sätt skulle motverka den i och för sig önskvärda sanering av inteckningsförhållandena som under senare tid bl. a. tagit sig uttryck i en strävan efter färre men större inteckningar för varje intecknat objekt.

Jag föreslår alltså att en andrahandspantsättning av ett pantbrev inte längre skall omfatta tillägget.

Vad jag nu har föreslagit om utmättningsröntans höjd och om hinder mot andrahandspantsättning av tillägg bör enligt min mening också gälla i fråga om företagshypoteksbrev enligt det förslag till lag om företagshypotek som nyligen har överlämnats till riksdagen (se prop. 1983/84: 128).

Ett företagshypoteksbrev kan inte utmätas (se nämnda prop. s. 31). Det behövs därför inte någon särskild bestämmelse om att tillägget till ett företagshypoteksbrev inte kan göras gällande av en utmättningsborgenär.

2.5 Övriga frågor

Mitt förslag: I sjölagen föreslås bestämmelser om sammanföring av inteckningar som motsvarar vad som redan gäller enligt 22 kap. 8 a § JB.

När det gäller pantbrev görs vissa lättnader i förfarandet enligt lagen (1936: 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. En andrahandspanthavare skall inte längre behöva förete något bevis om andrahandspantsättningen när han underrättar panthavaren om denna utan det räcker med att underrättelsen sker skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 153–158).

Därutöver har utredningen föreslagit att pantbrev på grund av inteckning som har beviljats i en odelad fastighet skall kunna pantsättas av stamfastighetens ägare utan samtycke av ägaren till en avstyckad fastighet, som svarar subsidiärt (se betänkandet s. 113–116 samt utredningens förslag till 6 kap. 2 § tredje stycket JB).

Remissinstanserna: Förslaget om sammanföring av inteckningar har allmänt godtagits av remissinstanserna.

Vad gäller den föreslagna ändringen i 1936 års lag har flertalet av de remissinstanser som yttrat sig i frågan tillstyrkt utredningens förslag.

Remissopinionen är splittrad i frågan om rätt för ägaren av en stamfastighet att pantsätta utan samtycke av ägaren till en avstyckad fastighet.

Några remissinstanser har även tagit upp frågan om pantsättning i samband med kommunal förköpsrätt samt förbudet mot inteckning av andelar i fastighet.

Skäl för mitt förslag: Enligt 22 kap. 8 a § JB får flera inteckningar som besvärar endast en fastighet sammanföras till en inteckning på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevens innehavare. Möjligheten till sammanföring infördes år 1977 (se prop. 1976/77: 72).

Bestämmelser om sammanföring av inteckningar har också föreslagits i 4 kap. 16 § lagen om företagshypotek (se prop. 1983/84: 128).

Som utredningen har framhållit finns det även inom sjörätten behov av möjlighet till sammanföring av inteckningar. Jag föreslår därför att det i sjölagen införs bestämmelser som motsvarar 22 kap. 8 a § JB.

1936 års lag om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man innehåller regler om vad som krävs för att en andrahandspanthavares rätt skall vara skyddad mot pantsättarens borgenär. Enligt lagens nuvarande lydelse vinner andrahandspanthavaren sådant skydd när förstahandspanthavaren har erhållit ett meddelande om pantsättningen från pantsättaren eller när andrahandspanthavaren för förstahandspanthavaren har uppvisat en skriftlig handling som visar att panträtt utfästs. Utredningen har föreslagit att det sistnämnda kravet skall ersättas med en skyldighet för andrahandspanthavaren att skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt underrätta förstahandspanthavaren om pantutfästelsen.

Enligt min mening innebär utredningens förslag en förenkling i hanteringen av andrahandspantsättningarna. Jag kan inte finna att förslaget är förenat med några risker från rättssäkerhetssynpunkt. Jag förordar därför att 1936 års lag ändras i enlighet med vad utredningen har föreslagit.

Mitt förslag till ändring i 1936 års lag begränsar sig till pantbrev. Därmed vill jag inte utesluta att det kan finnas skäl för en motsvarande reform även när det gäller pantsättning av annan lös egendom. Frågan om behovet av en sådan mera allmän översyn av lagen får emellertid tas upp i annat sammanhang.

Utöver vad jag nu har berört har utredningen på ett inträngande och förtjänstfullt sätt analyserat ett antal panträttsliga frågeställningar inom fastighetsrätten. Utredningen har därvid på åtskilliga punkter kommit till det resultatet att gällande rätt inte bör ändras. Utredningen har alltså inte föreslagit några ändringar i gällande rätt när det gäller t. ex. s. k. säljarreverser, pantsättning i samband med kommunal förköpsrätt eller förbudet mot inteckning av andelar i fastighet (se betänkandet s. 121, 124 och 150).

Jag delar utredningens uppfattning att några lagändringar inte bör göras i nu nämnda avseenden.

Däremot kan jag inte ansluta mig till utredningens förslag om rätt för ägaren av en stamfastighet att pantsätta utan samtycke av ägaren till en avstyckad fastighet, som svarar subsidiärt. Enligt min mening skulle en sådan ordning försätta förvärvare av avstyckade fastigheter i ett sämre läge än idag och kunna leda till ett minskat intresse hos ägare av stamfastigheter när det gäller sanering av inteckningsförhållandena i avstyckade fastigheter. Jag vill också hänvisa till vad som har anförts om dessa frågor i 1971 års lagstiftningsärende (se prop. 1971: 179 s. 41, 59 och 67). Det kan enligt min mening dock finnas anledning att ytterligare överväga dessa frågor i anslutning till den översyn av fastighetsbildningslagstiftningen som f. n. sker genom fastighetsbildningsutredningen (Ju 1979: 11). Som pant-

brevsutredningen har framhållit (betänkandet s. 116) är en tänkbar lösning att som villkor för avstyckning kräva att inteckningarna i stamfastigheten avlyfts från den avstyckade fastigheten.

2.6 Ikraftträdande

Den nya lagstiftningen om företagshypotek (se prop. 1983/84: 128) är avsedd att träda i kraft den 1 januari 1986. Även de nu föreslagna ändringarna i denna lagstiftning bör träda i kraft den 1 januari 1986.

Övriga lagändringar bör träda i kraft den 1 januari 1985.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i sjölagen (1891: 35 s. 1),
3. lag om ändring i lagen (1936: 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man,
4. lag om ändring i lagen (1984: 000) om företagshypotek,
5. lag om ändring i lagen (1984: 000) om införande av lagen (1984: 000) om företagshypotek.

Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 5*.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

6 kap. 3 §

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

Enligt *första stycket* skall utmätningsräntan utgå från dagen för utmätningen (eller motsvarande) och löpa fram till medelsfördelningen. Om diskontot t. ex. höjs under denna period, skall en ränta motsvarande det lägre diskontot ökat med fyra procentenheter tillämpas under tiden fram t. o. m. dagen för höjningen och en ränta motsvarande det högre diskontot ökat med fyra procentenheter tillämpas för tiden därefter.

Av sista meningen i första stycket följer, att när sakägarförteckning upprättas – såsom är fallet vid bl. a. exekutiv auktion – hänsyn inte skall tas till diskontoförändringar som inträffar efter det att förteckningen har upprättats.

Bestämmelserna i det nya *tredje stycket* innebär att tillägget inte omfattas av en pantförskrivning i andra hand. Med en sådan pantförskrivning

avses en pantsättning av ett pantbrev som redan är belånat hos någon annan kreditgivare.

En pantförskrivning i andra hand kan övergå till att gälla i första hand och därmed omfatta även tillägget, om den ursprunglige panthavaren får full betalning för sin fordran.

Vidare innebär bestämmelserna i tredje stycket att tillägget inte kan göras gällande av en utmätningsborgenär, om den intecknade fastigheten tas i anspråk enligt 9 kap. 14 § utsökningsbalken eller om pantbrevet pantförskrivs till honom enligt 9 kap. 15 § utsökningsbalken. Även om sistnämnda pantförskrivning sker i första hand, kommer den alltså inte att omfatta tillägget.

6 kap. 7 §

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3).

Bestämmelserna i det nya *tredje stycket* ger en kreditgivare rätt att i sådana fall som avses i paragrafens första och andra stycken normalt förlita sig på uppgifterna i ett upp till sex månader gammalt eller, i fråga om förhållanden i inskrivningsregister, högst en månad gammalt gravationsbevis. De angivna tiderna får beräknas med utgångspunkt i tidpunkten för panträttsupplåtelsen eller, när fordringen därefter har överlåtits till annan, i tidpunkten för den senares förvärv.

Det bör framhållas att de nya bestämmelserna naturligtvis inte hindrar att kreditgivare som har tillgång till terminaler, som är anslutna till inskrivningsregistret, använder dessa vid ägarkontrollen. Användningen av uppgifter från sådana terminaler sker emellertid på mottagarens risk (se prop. 1973: 13 s. 49). En annan sak är att vissa kreditgivare är skyldiga att skaffa in gravationsbevis i låneärenden enligt särskilda föreskrifter.

6 kap. 7 a §

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3). Den ger kreditgivaren ett förstärkt godtrosskydd då ny kredit upptas efter det att panträtt har upplåtits till säkerhet för framtida fordran eller då lån flyttas över eller konverteras på normala villkor.

I avtal om fastighetslån ingår ofta en klausul som innehåller att det eller de pantbrev som lämnas som säkerhet för lånet även skall utgöra pant för de övriga förbindelser för vilka låntagaren kan komma att häfta i förhållande till kreditgivaren. Bestämmelserna i *första stycket* avser framför allt sådana generella pantförskrivningar. Men bestämmelserna är samtidigt så allmänt avfattade att de omfattar alla situationer då ett pantbrev överlämnas först och fordringen uppkommer senare, t. ex. då pantbrevet ges in till en kreditinstitution i samband med låneansökan och lånet betalas ut en tid därefter.

Angående frågan när en fordran skall anses ha uppkommit hänvisas till betänkandet s. 163–165.

När fordringen i fall som första stycket reglerar sedermera uppkommer gör kreditgivaren ett godtrosvärv av panträtten på grundval av sin ursprungliga ägarkontroll, oavsett hur lång tid efter denna som fordringen uppkommer. Först i och med att kreditgivaren får kännedom om att ett ägarskifte har ägt rum upphör möjligheten till godtrosvärv av panträtt på grund av bestämmelserna i detta stycke.

Vad nu har sagts gäller enligt *andra stycket* även vid överflyttning eller konvertering av lån utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag som det är fråga om (jfr betänkandet s. 175).

Någon ersättning av stadsmedel till den rätte fastighetsägaren kan inte utgå i samband med sådana godtrosvärv som avses i denna paragraf (jfr 18 kap. 4 § JB).

18 kap. 8 §

De nya bestämmelserna i *andra stycket* innebär att reglerna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § om god tro med avseende på vem som är fastighetens ägare också blir tillämpliga när det är fråga om god tro med avseende på en anteckning i fastighetsboken eller inskrivningsregistret angående en omständighet som inskränker ägarens rätt att upplåta panträtt i fastigheten.

Övergångsbestämmelserna

Andra punkten innehåller övergångsbestämmelser till de nya bestämmelserna om utmätningsrätten i 6 kap. 3 § första stycket JB.

Äldre bestämmelser som innebär att utmätningsrätten är tio procent skall tillämpas, om utmätningsförfarandet (eller motsvarande) har inletts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser skall också tillämpas under en övergångsperiod av tre år från ikraftträdandet, men då förutsätts det ett särskilt yrkande härom.

Tredje punkten innehåller övergångsbestämmelser till de nya bestämmelserna i 6 kap. 3 § tredje stycket JB. De nya bestämmelserna gäller inte, om utmätningen eller pantförskrivningen i andra hand har skett före ikraftträdandet. I fråga om pantförskrivning i andra hand blir därvid avgörande när själva förskrivningen har ägt rum. Tidpunkten för underrättelsen till förstahandspanthavaren om förskrivningen torde däremot sakna betydelse (jfr NJA 1982 s. 336).

4.2 Förslaget till lag om ändring i sjölagen

23 §

Paragrafens ändrade lydelse innebär att presumtionen om kännedom i fråga om vad som har införts i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret inte skall gälla sådana fall som regleras i den nya 269 a §.

264 §

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4). Jag hänvisar också till vad som anförts vid 6 kap. 3 § JB.

269 a §

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3). Jag hänvisar också till vad som anförts vid 6 kap. 7 a § JB.

Någon ersättning av statsmedel till den rätte ägaren kan inte utgå i samband med sådana godtroshärvärk som avses i denna paragraf (jfr 349 § i lydelse enligt SFS 1975: 1289).

287 a §

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5).

Av paragrafens ordalydelse framgår att endast in-teckningar som gäller i samma myntslag kan sammanföras. Vad som sägs om samma myntslag får analogt anses tillämpligt på s. k. Poincaréfrancs och de av Internationella valutafonden använda särskilda dragningsrätterna, SDR (jfr prop. 1982/83: 159 och SFS 1983: 699 som träder i kraft den dag regeringen bestämmer).

Övergångsbestämmelserna

Övergångsbestämmelserna överensstämmer med vad som föreslagits beträffande JB med de jämkningar som föranleds av de förhållanden som gäller i fråga om skepp och skeppsbyggen.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man

Lagen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5).

Lagens *andra mening* innehåller en ny bestämmelse om pantbrev. Bestämmelsen innebär att det tidigare kravet på företeende av en skriftlig handling som visar att panträtt har utfästs ersätts med en skyldighet för andrahandspant-havaren att underrätta förstahandspant-havaren om pantut-fästelsen skriftligen eller på annat från bevis-synpunkt likvärdigt sätt. Med sistnämnda uttryck avses telex o. dyl. men även dataöverföring, om den kan ordnas betryggande.

Ett pantbrev kan pantförskrivnas till flera borgenärer som enligt pant-rättsavtalen skall ha pant-rätt efter varandra. Den rangordning som har bestämts vid pantförskrivningen rubbas inte av att underrättelserna om pantförskrivningarna till förstahandspant-havaren sker i annan tidsföljd (se NJA 1982 s. 336).

Den nya bestämmelsen i lagens andra mening bör tillämpas analogt då det är fråga om ett företagshypoteks-brev (jfr prop. 1983/84:128 s. 113).

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om företagshypotek

2 kap. 5 §

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4). Jfr även specialmotiveringen till 6 kap. 3 § JB.

4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av lagen om företagshypotek

10 och 11 §§

Ändringarna i 10 § första stycket och 11 § är redaktionella och föranledda av att 2 kap. 5 § *lagen om företagshypotek* har fått ett nytt fjärde stycke.

Till 10 § har fogats ett nytt tredje stycke enligt vilket hindret i 2 kap. 5 § fjärde stycket i *lagen om företagshypotek* mot säkerhetsförskrivning i andra hand av tillägg till företagshypoteksbrev inte gäller, om andrahandsförskrivningen har skett före ikraftträdandet av *lagen om företagshypotek*.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i sjölagen (1891:35 s. 1),
3. lag om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man,
4. lag om ändring i lagen (1984:000) om företagshypotek,
5. lag om ändring i lagen (1984:000) om införande av lagen (1984:000) om företagshypotek.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Utredningens sammanfattning

Enligt de regler om fastighetspanträtt som gällde före tillkomsten av jordabalken (JB) var den handling som begagnades för pantsättningen ett skuldebrev (praktiskt taget alltid av löpande natur), vilket genom beslut av inskrivningsdomaren hade tillagts rätt till betalning ur fastigheten med viss förmånsrätt (inteckning). I doktrinen karakteriserades denna betalningsrätt, förkroppsligad i inteckningsreversen, som en "sakrättslig fordran" (Undén). Inteckningsreversen utnyttjades för pantsättning i regel på det sättet att den pantförskrevs, i likhet med lös sak, såsom säkerhet för en särskild s. k. omslagsrevers, som innehöll de speciella villkoren för lånet. – Ordningen var behäftad med vissa risker för fastighetsägaren. Den allvarligaste var nog, att i lånevillkoren brukade stipuleras att panten, inteckningsreversen, kunde realiserar som lös pant genom försäljning under hand. Detta kunde leda till ett oförmånligt resultat för gäldenären. Borgenären avräknade på sin fordran endast det belopp som han fick ut vid försäljningen av inteckningsreversen medan den som köpte reversen fick bevaka inteckningens hela belopp vid en exekutiv auktion på fastigheten oavsett vad han hade betalat för inteckningsreversen. Även i andra sammanhang kunde inteckningsreversen komma att uppträda som självständigt fordringsbevis, till skada för fastighetsägaren.

Genom jordabalksreformen ville man råda bot på dessa svårigheter. Den nya konstruktionen innebär, att inteckningshandlingen inte längre är ett skuldebrev utan ett av inskrivningsmyndigheten utfärdat särskilt pantbrev, tillkommet på grundval av inteckningsbeslutet. Inteckningen innebär, att vid fördelning av realisationsmedel – oftast efter exekutiv auktion – utdelning på pantbrevet skall beräknas för det belopp varå inteckningen och det däremot svarande pantbrevet lyder. Pantbrevet som sådant har inget ekonomiskt värde; det är inte något värdepapper. För att panträtt skall uppkomma krävs att pantbrevet överlämnats som pant för en fordran. Tre moment är alltså avgörande: fordran, pantförskrivning och tradition.

Det är bara fastighetsägaren som har rätt att pantsätta. Godtrosregler kan dock i viss utsträckning medföra, att pantsättningen blir gällande, trots att någon annan än fastighetsägaren utfört pantsättningen. I övrigt gäller beträffande pantsättningens genomförande i stor utsträckning lösörepanträttsens regler.

De nya panträttsregler som sålunda infördes genom JB kopierades inom sjörätten genom lagändringar som trädde i kraft 1976. I lufträtten gäller fortfarande den gamla ordningen med intecknade skuldebrev, men enligt förslag av en särskild utredning, SOU 1976:70, skall i stort sett regler som

svarar mot JB:s och sjölagens bestämmelser införs också i lufrätten.

Det har emellertid visat sig, att de nya reglerna har en del ganska allvarliga brister. I första hand gäller detta sjörätten.

I inskrivningsväsendet på sjörettens område (inskrivning av äganderätt och inteckning) är databehandling fullt genomförd. Inom landet fungerar systemet tillfredsställande, men svårigheter uppstår i internationella förhållanden. Om ett pantbrev i skepp skall pantsättas i utlandet, måste kreditgivaren för att vara på den säkra sidan förvissa sig om att pantsättaren i pantsättningsögonblicket är inskriven som ägare i det svenska registret. Sådan information kan emellertid av tekniska skäl inte tillhandahållas omgående från registret. Detta är ett allvarligt hinder för ett effektivt utnyttjande i utlandet av svenska pantbrev i skepp.

Men vissa tillämpningssvårigheter sammanhängande med att det bara är ägaren som kan pantsätta har också visat sig föreligga inom fastighetsrätten. Dessa komplikationer var visserligen till en del förutsedda vid jordabalkens tillkomst, men nackdelarna har nog visat sig vara större än man då tänkte sig.

Som nyss nämnts är det endast fastighetsägaren som har rätt att begagna pantbrevet för pantsättning. Godtrosregler medför dock, att en pantsättning kan bli gällande, även om annan än fastighetsägaren gjort pantsättningen. Överlåter en ägare sin fastighet, är det den nye ägaren som är behörig pantsättare, men om den gamle ägaren – obehörigen – pantsätter ett pantbrev som han av en eller annan anledning har kvar möjligheten att förfoga över, kan pantsättningen bli gällande, om kreditgivaren är i god tro. Vem som är ägare skall framgå av fastighetsboken, men inskrivningsväsendet, som på detta område fortfarande i större delen av landet sköts manuellt, arbetar med delvis ganska långa eftersläpningar, så att information om lagfart för en ny ägare på sina håll inte blir tillgänglig förrän flera månader efter lagfartsbeslutet. I förarbetena till JB har därför sagts ifrån, att en kreditgivare i allmänhet får anses vara i god tro, om han litar på äganderättsupplysningar i ett gravationsbevis som är mindre än sex månader gammalt. Detta är emellertid bara ett motivuttalande, och därtill kommer att inskrivningsväsendet undan för undan läggs upp på data och att betydande osäkerhet då har uppstått om vad som skall gälla när databehandling tillämpas. Skall m. a. o. sexmånadersregeln gälla också i sådana fall?

Inom kreditväsendet tillämpas i stor utsträckning en ordning med s. k. generella hypotek. Särskilt större företag lämnar ofta till kreditgivaren (banken) handlingar av olika slag: pantbrev i fastigheter och skepp, företagsinteckningar, aktier och obligationer som säkerhet för en kredit, vilken efter omständigheterna fluktuerar till storleken; den utnyttjas tid efter annan efter medgivande av kreditgivaren till större eller mindre del. Detta är ett typiskt exempel på pantsättning för fordran som ännu inte uppkommit. Som förut nämnts krävs för giltig pantsättning dels att det finns en fordran dels att pantbrevet pantförskrivits för denna fordran dels slutligen att pantbrevet överlämnats till långivaren. Vad händer nu vid en generell pantsättning, om ägarväxling sker, innan krediten tas i anspråk genom höjning av kreditbeloppet? Skall fordringen anses ha uppkommit först i och med att kreditbeloppet höjts? I så fall måste principiellt kreditgivarens undersökning av vem som är behörig pantsättare hänföra sig till denna

tidpunkt. Det skulle bli ett mycket betungande arbete för banker och andra kreditgivare att hålla reda på möjliga ägarväxlingar i dessa fall. I förarbetena till JB uttalades med tanke på dessa situationer, att om kreditgivaren, när krediten lades upp, hade gjort vederbörlig efterforskning av vem som var rätt pantsättare, så behövde han för att pantsättningen i fortsättningen skulle vara giltig inte företa någon ny undersökning varje gång kreditbeloppet höjdes utan han kunde avvakta att han fick en direkt underrättelse om ägarskifte. Detta är emellertid bara ett motivuttalande. I praktiken är man osäker om räckvidden; dessutom finns det "framtida fordringar" av olika slag. Det är t. ex. ingalunda säkert, att checkräkningskrediter skall behandlas på samma sätt som de nu behandlade generella pantsättningarna.

Ändringar i fastighetsindelningen medför också svårigheter när det gäller att avgöra, vem som i egenskap av fastighetsägare är behörig pantsättare. Främst har avstyckningarna här stått i blickpunkten. Efter avstyckning blir ett pantbrev, som utfärdats på grund av inteckning i stamfastigheten, att betrakta som en gemensam inteckning, gällande i både stamfastigheten och den avstyckade fastigheten. Det finns då (om avstyckningen överlåtits) två ägare, och båda måste medverka vid pantsättningen, om denna skall omfatta såväl stamfastighet som avstyckning. Godtrosförvärv kan dock, liksom i andra sammanhang, inverka på bedömningen. Här kan uppkomma egendomliga förvecklingar ledande till osäkerhet i rättstillämpningen.

Den nu lämnade redogörelsen visar, att den f. n. gällande ordningen inte är i alla delar tillfredsställande. Framför allt inom sjörätten är det nödvändigt att något görs för att tillgodose kraven på ett fungerande pantsättningsssystem.

Emellertid har bankerna och andra kreditgivare framfört mycket bestämda önskemål om att, för praktikabilitetens skull, samma pantsättningsregler bör gälla inom fastighetsrätten, sjörätten och lufträtten. Utredningen har funnit, att dessa önskemål rimligen måste tillgodoses, och har därför utarbetat regler som skall kunna tillämpas på alla tre områdena.

De nackdelar som är förbundna med gällande ordning hänför sig, som framgår av det föregående, i stort sett till frågan om vem som skall äga förfoga över pantbrevet för pantsättning. Därvidlag måste för att olägenheterna skall kunna elimineras en större flexibilitet eftersträvas. Det är olyckligt, att pantsättningsbefogenheten har bundits till ägarens person så hårt som skett i gällande rätt. Å andra sidan har utredningen inte velat gå tillbaka till den äldre ordningen, där inteckningshandlingen var ett värdepapper av (nästan alltid) löpande natur, med de risker som var förbundna därmed. Utredningen har velat behålla pantbrevet, sådant det nu är konstruerat. Detta innebär att pantbrevet, försåvitt det ej är ägarhypotek, inte skall kunna göras gällande i det exekutiva förfarandet annat än i samband med en fordran för vilken det är pantsatt. Däremot skall rätten att förfoga över pantbrevet för pantsättning (pantsättningsbefogenheten) enligt utredningens förslag vara överlåtbar, och innehavet av pantbrevet skall, i godtroshänseende, utgöra en presumtion för att innehavaren har behörighet att pantsätta, antingen i egenskap av ägare till den intecknade egendomen eller i egenskap av den som fått pantsättningsbefogenheten till sig överlåtten.

Om parternas avsikt är att den som fått pantsättningsbefogenheten på sig överlåten realiter skall agera för överlåtarens räkning, kan överlåtelsen, om man så vill, betraktas som en fullmakt av speciellt slag (fiduciarisk överlåtelse). Den är såtillvida oåterkallelig att den är bindande gentemot singulärsuccessor i äganderätten till den intecknade egendomen. Men överlåtelsen av pantsättningsbefogenheten kan givetvis också innebära en reell ekonomisk transaktion, nämligen om den går ut på att mottagaren skall ha rätt att utnyttja det ekonomiska värde som rätten att pantsätta utgör. – För att s. k. återpantsättning skall omöjliggöras – vilket är ett bestämt önskemål – bör lagen innehålla ett uttryckligt förbud mot att pantsättningsbefogenheten överlåts till någon som är panthavare.

På detta sätt anser sig utredningen komma tillrätta med svårigheterna inom sjörätten. Skeppets ägare överlåter pantsättningsbefogenheten till den som skall företräda honom i utlandet gentemot den utländske kreditgivaren. Reglerna innebär, att denna överlåtelse blir bindande, även om skeppet till äventyrs under mellantiden skulle överlåtas. Vad kreditgivaren behöver förvisa sig om – genom gravationsbevis eller liknande – är att den som gjorde överlåtelsen av pantsättningsbefogenheten var ägare till skeppet vid tidpunkten för överlåtelsen av befogenheten. För detta ändamål behövs ingen aktuell information från det svenska skeppsregistret. – Är fråga om pantsättning av ett skepp som tillhör ett partrederi, kan partredarna med fördel överlåta sin pantsättningsbefogenhet till huvudredaren, varefter denne i sin tur utfärdar fullmakt för den som skall företräda rederiet gentemot kreditgivaren.

Genom den nu beskrivna anordningen kommer man också tillrätta med vissa av svårigheterna inom fastighetsrätten. Om innehavet av pantbrevet innebär en presumtion för att innehavaren är behörig, behövs för den goda trons skull principiellt inte någon efterforskning i fastighetsboken. Spörsmålet om den goda tron reduceras till frågan huruvida innehavaren av pantbrevet är trovärdig. För att undvika osäkerhet i denna del – särskilt med hänsyn till övergången till databehandling – innehåller förslaget emellertid en uttrycklig regel om att borgenären inte är skyldig att kontrollera pantsättarens behörighet med hjälp av fastighetsboken (inskrivningsregistret), om det inte finns särskild anledning att misstänka, att pantsättaren saknar rätt att pantsätta pantbrevet. Även för sjörättens del innebär denna regel en säkerhetsventil. – Särskilt vad avser fastighetsrätten räknar utredningen emellertid med att förfarandet vid upplåtelse av panträtt enligt utredningens förslag i praktiken inte kommer att avvika mycket från vad som nu tillämpas beträffande kontrollåtgärder från kreditgivarens sida. Av olika skäl kan denne nämligen i regel inte underlåta att i fastighetsboken (registret) efterforska vad där införts bl. a. i fråga om äganderättsförhållandena. Skulle emellertid en obehörig pantsättare någon gång på grund av god tro hos borgenären lyckas få till stånd en giltig pantsättning, kan under vissa förutsättningar enligt förslaget ersättning utgå av statsmedel.

I fråga om avstyckningarna föreslår utredningen en speciell regel innebärande att stamfastighetens ägare kan förfoga över pantbrev, som tagits ut i den odelade fastigheten, utan samtycke av ägaren till den avstyckade fastigheten. Befrielse från gäldsansvar för sistnämnda fastighet får här likaväl som när fråga är om pantsättning som ägt rum före avstyckningens tillkomst

ske genom relaxation. Utredningen tror, att den sålunda föreslagna ordningen kan bli av viss betydelse bl. a. för skogsbolagen med deras många avstyckningar, eftersom kreditgivaren i fortsättningen inte behöver hålla reda på vilka avstyckningar som skett efter inteckningens meddelande. Det förtjänar också nämnas att omsättning av checkräkningskredit, för vilken pantbrev utgör säkerhet, kan ske utan att banken behöver ta hänsyn till om någon avstyckning från den intecknade fastigheten ägt rum under mellantiden.

Beträffande de generella hypoteken och överhuvudtaget panträtt för fordran som ännu inte uppkommit innehåller förslaget en uttrycklig bestämmelse avsedd att undanröja risken för missförstånd. Regeln går i huvudsak ut på att om ett pantbrev har överlämnats som säkerhet för en fordran som ännu inte uppkommit och kreditgivaren var i god tro när pantbrevet överlämnades, så skall han anses vara i fortsatt god tro även när fordringen uppkommer, intill dess han får vetskap om att gäldenären saknar rätt att förfoga över pantbrevet. Det behövs alltså full vetskap och räcker inte med att borgenären bort inse förhållandet. Regeln innebär i stort sett ett lagfästande av den princip som enligt vad ovan nämnts uttalades i motiven till JB (i prop. 1971:179).

I utredningens uppdrag har också ingått att se över bestämmelserna om tillägg. Enligt 6 kap. 3 § JB och motsvarande bestämmelse i sjölagen består tillägget av en fast del, som är 15 procent av pantbrevets belopp, och en s. k. utmätningsränta. Denna ränta utgörs av en på pantbrevets belopp utgående ränta löpande från dagen för utmätningen (motsvarande) fram till medelsfördelningen. På förslag av utredningen höjdes utmätningsräntan i JB den 1 juli 1981 från 6 till 10 procent om året. I sjölagen är den fortfarande 6 procent.

Tillägget skall motsvara borgenärens behov av säkerhet för ränta och andra biförpliktelser. Vid långivning skall normalt fordringens kapitalbelopp motsvaras av pantbrevets belopp. Det har visat sig, att detta nu inte alltid är fallet. Låneräntorna är så höga, att kreditgivarna anser sig behöva en del av pantbrevsbeloppet som säkerhet för räntor. Pantbrevet blir med andra ord underbelänat. Utredningen har funnit, att detta är opraktiskt, och föreslår att utmätningsräntans storlek knyts till diskontot på motsvarande sätt som dröjsmålsräntan enligt räntelagen. Härigenom nås en bättre överensstämmelse mellan låneränta och utmätningsränta.

Tillägget utgör enligt gällande lag inte ägarhypotek men kan ändå utmätas. Detta medför vissa olägenheter, och utredningen föreslår, att tillägget inte längre skall vara utmätningsbart.

Med "andrahandspantställning" avses, att ett pantbrev som är pantförskrivet till en borgenär pantsätts i andra hand till en annan borgenär, som därigenom får rätt att vid exekution erhålla vad som blir över på pantbrevets belopp och tillägget, sedan förstahandspanthavaren fått täckning för sin fordran. Pantbrev, som är pantförskrivna till ett hypoteksinstitut eller annan kreditgivare för bottenlån, pantförskrivs sålunda ofta i andra hand till en bank eller sparbank. Även i andra sammanhang förekommer andrahandspantställning. Förfarandet vid sådan pantsättning regleras av en lag av år 1936 om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Hanteringen är betungande för kreditinstituten. Utredningen föreslår därför, för pant-

brevens vidkommande, vissa lättnader i förfarandet. Förslaget innebär, att andrahandspanthavaren inte skall behöva förete något bevis om pantförskrivningen, när han underrättar innehavaren av pantbrevet ("denuntierar"). Underrättelsen skall ske skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt. Härigenom öppnas möjlighet att använda datakommunikation.

Under utredningsarbetet har framkommit, att det finns ett behov av att kunna pantsätta flygplansbygge. Behovet aktualiseras av att Saab påbörjat tillverkning av ett civilt passagerarflygplan. Utredningen föreslår en lag om panträtt i flygplansbygge, enligt vilken tillverkaren har rätt att registrera flygplansbygget, inteckna det och pantsätta pantbrev.

Utredningen lämnar vidare förslag i vissa mindre frågor, bl. a. om sammanföring av inteckningar i sjölagen.

Utredningens lagförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 18 kap. 2 § skall upphöra att gälla,
dels att rubrikerna närmast före 6 kap. 3 och 7 §§ skall utgå,
dels att 6 kap. 1–9 §§, 7 kap. 25 § samt 18 kap. 3 och 4 §§ skall ha nedan
 angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

1 §

Ägare av fastighet, *som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran*, har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla *inskrivning* i fastigheten av visst penningbelopp (*inteckning*). *Myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev.*

Ägare av fastighet har rätt att, i den ordning som anges i 22 kap., hos inskrivningsmyndigheten erhålla *inteckning* i fastigheten för visst penningbelopp.

Inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning). Gemensam inteckning kan också uppkomma genom att intecknad fastighet delas.

När inteckning beviljats, utfärdar inskrivningsmyndigheten pantbrev.

2 §

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

Panträtt i fastigheten upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran.

Rätten att begagna pantbrevet för upplåtelse av panträtt tillkommer fastighetens ägare eller den till vilken han överlätit sin befogenhet att använda pantbrevet för sådant ändamål. Befogenheten får dock inte överlätas till den som innehar pant-

Nuvarande lydelse

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

7 § *Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.*

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses 17 kap. 11 §.

8 § *Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av pant-rätt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.*

Föreslagen lydelse

brevet som säkerhet för fordran. Sker det, är överlåtelsen ogiltig.

Har en intecknad fastighet delats genom avstyckning och svarar den avstyckade fastigheten enligt 11 § andra stycket endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten, får pantbrevet begagnas för upplåtelse av panträtt i den fasta egendom som besväras av inteckningen utan medverkan av den avstyckade fastighetens ägare.

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

3 § *Den som innehar pantbrev skall förmodas ha rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Hade han inte rätt härtill enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären visste eller hade skälig anledning anta, att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet.*

Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av fastighetsboken, om det inte finns skälig anledning att misstänka, att upplåtaren saknar rätt att begagna pantbrevet för att upplåta panträtt, och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena. Motsvarande gäller i fråga om kontroll med hjälp av sådant inskrivningsregister som avses i lagen (1973:98) om inskrivningsregister.

Har pantbrev överlämnats som säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit och hade upplåtaren rätt att förfoga över pantbrevet eller var mottagaren i allt fall i god tro beträffande behörigheten, skall upplåtaren förmodas ha kvar rätten att upplåta panträtt, när fordringen uppkommer. Hade han då inte rätt härtill

Nuvarande lydelse

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

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 *tio* procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Föreslagen lydelse

enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären hade vetskap om att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet. Motsvarande gäller, när pantbrev utgör säkerhet för uppkommen fordran och denna skall bytas ut mot annan fordran utan andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag varom fråga är.

4 § Om gåva av fastighet på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller *panträttsupplåtelse som gjorts av gåvotagaren, även om borgenären kände till eller hade bort känna till villkoret, såvida inte upplåtelsen skett efter det att talan väcktes.*

5 § 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 *inte* förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg *enligt andra stycket. Att pantförskrivning som gjorts av kronofogdemyndighet inte omfattar tillägg följer av 9 kap. 16 § utsökningsbalken.*

Tillägget får inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes, som eljest skall fördelas,

Nuvarande lydelse

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.

4 § Borgenär har rätt att få betalning enligt 3 § även om fordringen preskriberats eller *icke* blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

5 § Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.

6 § Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.

(Jämför 18 kap. 4–7 §§).

Föreslagen lydelse

efter en räntefot som motsvarar det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättande av sakägarförteckning skall dock inte beaktas.

6 § Borgenär har rätt att få betalning enligt 5 § även om fordringen preskriberats eller *inte* blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.

7 § Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.

8 § *Har giltig panträtt i fastigheten upplåtits av någon som gällde för att vara fastighetens ägare men inte var det på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten. Har panträtt upplåtits av någon som var rätt ägare men på grund av rådighetsinskränkning saknade rätt att upplåta panträtt, skall ersättning av staten utgå till den till vars förmån inskränkningen gällde. Gjordes upplåtelsen av någon som fått befogenheten att upplåta panträtt överlåten till sig från den som gällde för att vara rätt ägare eller som var rätt ägare men underkastad inskränkning i rätten att upplåta panträtt, skall*

Nuvarande lydelse

Om pantbrev *icke* överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Bestämmelserna i 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

Föreslagen lydelse

vad som nu har sagts ha motsvarande tillämpning.

Ersättning av staten skall också utgå till fastighetens ägare, om annan än denne genom att falskeligen i ägarens namn hos inskrivningsmyndigheten ansöka om inteckning åstadkommit, att inteckning beviljats i fastigheten, och därefter med begagnande av pantbrevet upplåtit giltig panträtt i denna.

I fråga om ersättningen har 18 kap. 4 § första stycket andra meningen och 5–7 §§ motsvarande tillämpning.

9 §

Om pantbrev *inte* har överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 5 § med den företrädesrätt *som* inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

7 kap.

25 §

Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket har motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv hävs av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen

Nuvarande lydelse

Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.

Föreslagen lydelse

upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den inte skett efter det att talan väcktes.

Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första eller andra stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.

18 kap.

3 §

Bestämmelserna i 1 och 2 §§ äger ej tillämpning, om

Bestämmelserna i 1 § äger *inte* tillämpning, om

1. handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad eller på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller är ogiltig såsom tillkommen under sådant tvång som avses i 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,

2. rätte ägaren, när han utfärdade den handling på vilken äganderätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet,

3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det *icke* skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt *beröres* eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.

3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det *inte* skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt *berörs* eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.

4 §

Kommer till följd av 1 eller 2 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidtaga* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *finnes* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Kommer till följd av 1 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidta* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *befinns* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Nuvarande lydelse

Även den vars förvärv till följd av 3 § *icke* skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren *icke* var rätt ägare.

Föreslagen lydelse

Även den vars förvärv till följd av 3 § *inte* skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren *inte* var rätt ägare.

Denna lag träder i kraft den 00

Bestämmelserna i 6 kap. 3 § i dess hittillsvarande lydelse skall tillämpas på pantbrev, vilka gäller på grund av inteckning som sökts före lagens ikraftträdande, om

1. före ikraftträdandet fastigheten har utmätts, konkursansökan gjorts eller de medel nedsatts som eljest skall fördelas eller

2. åtgärd som nämnts under 1 vidtagits efter ikraftträdandet men före utgången av år 0000, under förutsättning att tillämpning av den äldre lydelsen yrkas av fastighetens ägare, någon som har panträtt i fastigheten på grund av inteckning som sökts före ikraftträdandet eller innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Yrkande som avses under 2 skall, för att kunna beaktas, framställas senast vid bevakningssammanträdet, när fastigheten säljs exekutivt, och eljest vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelningen. Görs yrkandet av innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, skall det lämnas utan avseende, om innehavarens rätt uppenbarligen inte berörs av vilken lag som skall tillämpas i fråga om tillägget.

2 Förslag till

Lag om ändring i sjölagen (1891:35 s. 1)

Härigenom föreskrivs i fråga om sjölagen (1891:35 s. 1)

dels att 267–269 §§ skall upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 264 och 267 §§ skall utgå,

dels att 23, 261, 262, 264, 272 och 349 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 262 a och 287 a §§, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

23 §

Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för var och en vars rätt till

Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall, *om ej annat följer av 262 a §*, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för

Nuvarande lydelse

skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.

Föreslagen lydelse

var och en vars rätt till skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.

261 §

Ägare av registrerat skepp eller skeppsbygge, som vill upplåta pant-rätt i skeppet eller bygget till säkerhet för fordran, har rätt att i den ordning som anges i detta kapitel hos registermyndigheten erhålla inskrivning i egendomen av visst belopp (*inteckning*) i svenskt eller utländskt mynt eller i francs som avses i 348 §. Myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev.

Inteckning kan *icke* beviljas i andel av skepp eller skeppsbygge, ej heller i flera skepp eller byggen gemensamt.

Ägare av registrerat skepp eller skeppsbygge har rätt att, i den ordning som *anges* i detta kapitel, hos registermyndigheten erhålla *inteckning* i egendomen för visst belopp i svenskt eller utländskt mynt eller i francs som avses i 348 §.

Inteckning kan *inte* beviljas i andel av skepp eller skeppsbygge, ej heller i flera skepp eller byggen gemensamt.

När *inteckning* beviljats, utfärdar registermyndigheten pantbrev.

262 §

Panträtt stiftas genom att skeppets eller skeppsbyggets ägare, efter att ha sökt inskrivning för sitt förvärv, överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.

Bestämmelser om ägarens rätt när pantbrev *icke* alls eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhy-potek) finnas i 270 §.

267 § Frångår skepp eller skeppsbygge innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter

Panträtt i skeppet eller skeppsbygget upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran.

Rätten att begagna pantbrevet för upplåtelse av panträtt tillkommer skeppets eller skeppsbyggets ägare eller den till vilken han överlåtit sin befogenhet att använda pantbrevet för sådant ändamål. Befogenheten får dock *inte* överlåtas till den som innehar pantbrevet som säkerhet för fordran. Sker det, är överlåtelsern ogiltig.

Bestämmelser om ägarens rätt när pantbrev *inte* alls eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhy-potek) finnas i 270 §.

262 a § Den som innehar pantbrev skall förmodas ha rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Hade han

Nuvarande lydelse

det att egendomen kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om ej annat följer av 269 §. Vad som nu sagts har motsvarande tillämpning, om förvärv av skepp eller skeppsbygge återgår såsom ogiltigt.

268 § Upplåtes panträtt i skepp eller skeppsbygge i strid med en mot upplåtaren på grund av förvärvsvillkor gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen, är upplåtelsen utan verkan, om ej annat följer av 269 §.

269 § Har panträtt upplåtits i skepp eller skeppsbygge av någon som icke var rätt ägare, skall upplåtelsen dock gälla, om upplåtarens åtkomst var eller därefter, på ansökan före upplåtelsen, blev inskriven och om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken insett eller bort inse att upplåtaren ej var rätt ägare. Vad som nu sagts har motsvarande tillämpning i fråga om panträttsförvärv genom upplåtelse från någon som var rätt ägare men på grund av förvärvsvillkor saknade rätt att förfoga över egendomen genom upplåtelsen.

Föreslagen lydelse

inte rätt härtill enligt 262 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären visste eller hade skälig anledning anta, att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet.

Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av skepps- eller skeppsbyggnadsregistret, om det inte finns skälig anledning att misstänka, att upplåtaren saknar rätt att begagna pantbrevet för att upplåta panträtt, och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena.

Har pantbrev överlämnats som säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit och hade upplåtaren rätt att förfoga över pantbrevet eller var mottagaren i allt fall i god tro beträffande behörigheten, skall upplåtaren förmodas ha kvar rätten att upplåta panträtt, när fordringen uppkommer. Hade han då inte rätt härtill enligt 262 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären hade vetskap om att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet. Motsvarande gäller när pantbrevet utgör säkerhet för uppkommen fordran och denna skall bytas ut mot annan fordran utan andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag varom fråga är.

264 §

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i skepp eller skeppsbygge, har borgenär rätt att för fordran som är förenad med panträtt i egendomen, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt denna eller annan lag, få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borge-

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i skepp eller skeppsbygge, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i egendomen, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta inte förslår, erhåller borgenären betal-

Nuvarande lydelse

nären betalning ur medlen genom ett tillägg. *Detta får ej överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skola fördelas.*

Ha flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och ha inteckningarna samma företrädesrätt eller gälla de omedelbart efter varandra, skola bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

272 §

Om möjlighet att bestämma företrädet mellan *flera* inteckningar, som sökas på samma inskrivningsdag, på annat sätt än som *angivits* i 271 § samt om ändring i företrädesordningen genom nedsättning *finnas* bestämmelser i 286 och 288 §§.

Föreslagen lydelse

ning ur medlen genom ett tillägg *enligt andra stycket. Att pantförskrivning som gjorts av kronofogdemyndighet inte omfattar tillägg framgår av 9 kap. 16 § utsökningsbalken.*

Tillägget får inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte årlig ränta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes, som eljest skall fördelas, efter en räntefot som motsvarar det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättande av sakägarförteckning skall dock inte beaktas.

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

Om möjlighet att bestämma företrädet mellan inteckningar, som söks på samma inskrivningsdag, på annat sätt än som *angetts* i 271 § samt om ändring i företrädesordningen genom *sammanföring* eller nedsättning *finns* bestämmelser i 286, 287 a och 288 §§.

287 a § Inteckningar som gäller i samma myntslag får på ansökan av skeppets eller skeppsbyggets ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt.

Sammanföring får ske endast om

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

inteckningarna har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra.

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

349 §

Kommer till följd av 20 eller 269 § förvärv eller panträttsupplåtelse som avses där att gälla mot rätte ägaren eller mot någon till vars förmån rådighetsinskränkning som avses i 20 eller 269 § gäller, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust på grund av förvärvet eller upplåtelsen.

Kommer till följd av 20 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren eller mot någon till vars förmån rådighetsinskränkning som avses i 20 § gäller, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust på grund av förvärvet.

Har giltig panträtt i skepp eller skeppsbygge upplåtits av någon som gällde för att vara skeppets eller byggets ägare men inte var det på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten. Har panträtt upplåtits av någon som var rätt ägare men på grund av rådighetsinskränkning saknade rätt att upplåta panträtt, skall ersättning av staten utgå till den till vars förmån inskränkningen gällde. Gjordes upplåtelsen av någon som fött befogenheten att upplåta panträtt överlåten till sig från den som gällde för att vara rätt ägare eller som var rätt ägare men underkastad inskränkning i rätten att upplåta panträtt, skall vad som nu har sagts ha motsvarande tillämpning.

Ersättning av staten skall också utgå till skeppets eller skeppsbyggets ägare, om annan än denne genom att falskeligen i ägarens namn hos registermyndigheten ansöka om inteckning åstadkommit, att inteckning beviljats i skeppet eller bygget, och

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

därefter med begagnande av pantbrevet upplåtit giltig panträtt i detta.

Lider någon förlust till följd av tekniskt fel i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret vid användning av automatisk databehandling eller i anordning som hos registermyndigheten eller annan statlig myndighet är ansluten till registret, har han rätt till ersättning av staten.

Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidtaga* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *finnes* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidta* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *befinns* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Denna lag träder i kraft den 00

Bestämmelserna i 264 § i dess hittillsvarande lydelse skall tillämpas på pantbrev, vilka gäller på grund av inteckning som sökts före lagens ikraftträdande, om

1. före ikraftträdandet skeppet eller skeppsbygget har utmåtts, konkursansökan gjorts eller de medel nedsatts som eljest skall fördelas, eller
2. åtgärd som nämnts under 1 vidtagits efter ikraftträdandet men före utgången av år 0000, under förutsättning att tillämpning av den äldre lydelsen yrkas av skeppets eller skeppsbyggets ägare eller någon som har panträtt i skeppet eller skeppsbygget på grund av inteckning som sökts före ikraftträdandet eller som har retentionsrätt som uppkommit före ikraftträdandet.

Yrkande som avses under 2 skall, för att kunna beaktas, framställas senast vid bevakningssammanträdet, när skeppet eller skeppsbygget säljs exekutivt, och eljest vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelningen.

3 Förslag till

Lag om inskrivning av rätt till luftfartyg

(Pantbrevsutredningen föreslår följande ändringar i det förslag som avgivits av utredningen angående inskrivning av rätt till luftfartyg m. m., [SOU 1976:70, s. 28 ff].

Ändringarna innebär *dels* att 3 kap. 8 och 9 §§ skall utgå, *dels* att 2 kap. 10 §, 3 kap. 1–6 §§, 10 och 12 §§ samt 5 kap. 1 § skall ha nedan angivna lydelse, *dels* att i 4 kap. skall införas en ny paragraf, 26 a, av nedan angivna lydelse.)

2 kap. Om inskrivning av förvärv av luftfartyg

Verkan av inskrivning

10 § Införing i luftfartygsregistret skall, om ej annat följer av 3 kap. 3 §, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för var och en vars rätt till luftfartyg beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.

3 kap. Om luftfartygshypotek

Upplåtelse av panträtt

1 § Ägare av registrerat luftfartyg har rätt att, i den ordning som anges i 4 kap., hos registermyndigheten erhålla inteckning i fartyget för visst belopp i svenskt eller utländskt mynt.

Inteckning kan inte beviljas i andel av luftfartyg, ej heller i flera fartyg gemensamt.

När inteckning beviljats, utfärdar registermyndigheten pantbrev.

2 § Panträtt i luftfartyget upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran.

Rätten att begagna pantbrevet för upplåtelse av panträtt tillkommer luftfartygets ägare eller den till vilken han överlåtits sin befogenhet att använda pantbrevet för sådant ändamål. Befogenheten får dock inte överlåtas till den som innehar pantbrevet som säkerhet för fordran. Sker det, är överlåtelsen ogiltig.

Bestämmelser om ägarens rätt när pantbrev inte alls eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 10 §.

3 § Den som innehar pantbrev skall förmodas ha rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Hade han inte rätt härtill enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären visste eller hade skäligen anledning anta, att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet.

Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av luftfartygsregistret, om det inte finns skäligen anledning att misstänka, att upplåtaren saknar rätt att begagna pantbrevet för att upplåta panträtt, och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena.

Har pantbrev överlämnats som säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit och hade upplåtaren rätt att förfoga över pantbrevet eller var mottagaren i allt fall i god tro beträffande behörigheten, skall upplåtaren förmodas ha kvar rätten att upplåta panträtt, när fordringen uppkommer. Hade han då inte rätt härtill enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären hade vetskap om att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet. Motsvarande gäller, när pantbrev utgör säkerhet för uppkommen fordran och denna skall bytas ut mot annan fordran utan andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag varom fråga är.

4 § Panträtt, som upplåtits i luftfartyg, omfattar även ersättning, som på grund av försäkring eller eljest utgår för skada på fartyget.

5 § När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i luftfartyg, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med

panträtt i fartyget, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. Ränta på pantfordran får dock inte beräknas för längre tid tillbaka än tre år före den dag då luftfartyget utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes, som eljest skall fördelas. I den mån pantbrevets belopp inte förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg enligt andra stycket. Att pantförskrivning som gjorts av kronofogdemyndighet inte omfattar tillägg följer av 9 kap. 16 § utsökningsbalken.

Tillägget får inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte årlig ränta på detta belopp från dag, som nämns i första stycket andra meningen, efter en räntefot som motsvarar det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättande av sakägarförteckning skall dock inte beaktas.

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

6 § Borgenär har rätt att få betalning enligt 5 § även om fordringen preskriberats eller inte blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

Ägarhypotekets innebörd

10 § Om pantbrev inte har överlämnats som pant för fordran, är luftfartygets ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 5 § med den företrädesrätt som inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är luftfartygets ägare berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Intecknings företräde

12 § Om möjlighet att bestämma företrädet mellan inteckningar, som söks på samma inskrivningsdag, på annat sätt än som angetts i 11 § samt om ändring i företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning finns bestämmelser i 4 kap. 25–27 §§.

4 kap. Om förfarandet i inskrivningsärenden

Inteckning

26 a § Inteckningar som gäller i samma myntslag får på ansökan av luftfartygets ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt.

Sammanföring får ske endast om inteckningarna har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra.

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

5 kap. Särskilda bestämmelser

Statsansvar för vissa rättsförluster m. m.

1 § Kommer till följd av 2 kap. 7 § förvärv av luftfartyg att gälla mot rätte ägaren eller mot någon till vars förmån rådighetsinskränkning som där avses gäller, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust på grund av förvärvet.

Har giltig panträtt i luftfartyg upplåtits av någon som gällde för att vara fartygets ägare men inte var det på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten. Har panträtt upplåtits av någon som var rätt ägare men på grund av rådighetsinskränkning saknade rätt att upplåta panträtt, skall ersättning av staten utgå till den till vars förmån inskränkningen gällde. Gjordes upplåtelsen av någon som fått befogenheten att pantsätta överlåten till sig från den som gällde för att vara rätt ägare eller som var rätt ägare men underkastad inskränkning i rätten att upplåta panträtt, skall vad som nu har sagts ha motsvarande tillämpning.

Ersättning av staten skall också utgå till luftfartygets ägare, om annan än denne genom att falskeligen i ägarens namn hos registermyndigheten ansöka om teckning åstadkommit, att teckning beviljats i fartyget, och därefter med begagnande av pantbrevet upplåtit giltig panträtt i detta.

Lider någon förlust till följd av tekniskt fel i luftfartygsregistret vid användning av automatisk databehandling eller i anordning, som hos registermyndigheten eller annan statlig myndighet är ansluten till registret, har han rätt till ersättning av staten.

Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidta åtgärd för att bevara sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som befinns skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

4 Förslag till

Lag om panträtt i flygplansbygge

Inledande bestämmelser

1 § Den som tillverkar flygplan i Sverige kan enligt vad som sägs i denna lag upplåta panträtt i flygplansbygget med begagnande av pantbrev som utfärdas på grund av teckning i bygget.

2 § För att teckning i flygplansbygge skall kunna beviljas skall bygget vara registrerat i ett särskilt register (flygplansbyggnadsregistret).

3 § Registrering och inskrivning enligt denna lag ombesörjs av den myndighet som är registermyndighet enligt lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Registrering av flygplansbygge m. m.

4 § Tillverkaren får anmäla flygplansbygget för registrering.

I flygplansbyggnadsregistret får införas bygge av flygplan som är avsett att drivas med motor och vara bemannat.

Registrering får äga rum även innan bygget har påbörjats under förutsättning att det genom byggnadsnummer och ritning eller på annat sätt kan betryggande identifieras.

5 § Flygplansbygget registreras under registerbeteckning. Tilldelad beteckning får inte ändras.

6 § Registrerat flygplansbygge får inte föras ut ur landet eller registreras i svenskt eller utländskt register över luftfartyg innan det har avregistrerats.

7 § Registrerat flygplansbygge skall avregistreras om det har blivit förstört eller av någon annan anledning inte kommer att kunna färdigställas.

8 § Skall registrerat flygplansbygge avregistreras och är det intecknat, skall alla pantbrev ges in och inteckningarna dödas.

Innehar borgenär pantbrev som säkerhet för sin fordran får avregistrering inte ske om inte borgenären skriftligen medger att inteckningen dödas.

9 § Säljs registrerat flygplansbygge på exekutiv auktion är inteckning i bygget utan verkan sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts.

Efter anmälan av kronofogdemyndigheten skall flygplansbygget avregistreras.

10 § Anmälan om registrering av flygplansbygge skall innehålla uppgifter som visar att de i 4 § angivna villkoren är uppfyllda. I anmälan skall vidare uppges byggnadsnummer eller annan beteckning på flygplansbygget samt byggnadsplats.

Anmälan om registrering skall avslås om den inte uppfyller bestämmelserna i första stycket eller om flygplansbygget inte kan registreras enligt 4 §.

I övrigt skall bestämmelserna i 2 kap. 1, 4, 7, 8, 12–14, 17 och 18 §§ samt 14 kap. 3 och 4 §§ luftfartslagen (1957:297) äga motsvarande tillämpning. (Obs. Hänvisningen avser åsyftade bestämmelser i den avfattning de har enligt SOU 1976:70.)

Vad som hör till bygget

11 § Till flygplansbygge hör material, motor, utrustning och annan egendom som enligt 2 kap. 24 § luftfartslagen är avsedd att höra till det färdiga flygplanet under förutsättning att egendomen har införlivats med bygget eller att den finns inom tillverkarens område och genom märkning eller på annat otvetydigt sätt framstår som avsedd att införlivas med bygget.

12 § Rätt till sådan egendom som avses i 11 § får inte ens i förhållande till tillverkaren göras gällande särskilt.

Överlåtelse av utrustning som avses i 11 § gäller inte i något fall mot tredje man förrän utrustningen har skilts från bygget och förts utanför tillverkarens område.

Upplåtelse av panträtt m. m.

13 § Tillverkaren har rätt att hos registermyndigheten erhålla inteckning i registrerat flygplansbygge för visst belopp i svenskt eller utländskt mynt.

Inteckning kan inte beviljas i andel av flygplansbygge eller i flera byggen gemensamt.

När inteckning beviljats, utfärdar registermyndigheten pantbrev.

14 § Panträtt i flygplansbygge upplåts genom att tillverkaren överlämnar pantbrevet som säkerhet för fordran.

15 § I fråga om panträttens innebörd m. m. skall vad som föreskrivs i 3 kap. 4-7, 10-13 och 16 §§ lagen (---) om inskrivning av rätt till luftfartyg äga motsvarande tillämpning.

Förfarandet i inskrivningsärenden m. m.

16 § Inskrivningsärenden är enligt denna lag ärenden om

1. inteckning i flygplansbygge,
2. annan i flygplanbyggnadsregistret gjord införing, som angår inteckning och sker enligt denna lag eller annan lag eller författning.

17 § I fråga om förfarandet i inskrivningsärenden, ersättning av statsmedel samt underrättelser till registermyndigheten äger 4 kap. 2-5, 7-14 §§, 21 § första stycket, 22 och 23 §§ samt 25-30 §§ ävensom 5 kap. 1 § fjärde och femte styckena samt 2-6 §§ lagen (---) om inskrivning av rätt till luftfartyg motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 00

Omfattas ett flygplansbygge vid lagens ikraftträdande av företagsinteckning, får bygget inte registreras, om ej innehavaren av företagsinteckningen medger det.

5 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man**

Härigenom föreskrivs att lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Vad i lag är stadgat om rätt för den som har lös pant i händer att därur njuta betalning skall gälla även där lös egendom, vari panträtt är utfäst, innehaves av tredje man, och denne om utfästelsen underrättats av pantsättaren, eller ock panthavaren hos tredje mannen företett skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst.

Föreslagen lydelse

Vad som i lag är föreskrivet om rätt för den som har handpanträtt i lös egendom att få betalt ur panten gäller även när panträtt utfästs i lös egendom, som innehas av tredje man, och denne antingen har av pantsättaren underrättats om pantförskrivningen eller har genom panthavarens försorg fått för sig företedd skriftlig handling som visar att panträtt utfästs. Avser

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

pantutfästelsen ett pantbrev och underrättar panthavaren tredje mannen om utfästelsen skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt, är dock panthavarens rätt skyddad, även om han inte företer handling som visar att panträtt utfästs.

Denna lag träder i kraft den 00

6 Förslag till Lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsbalken, att 1 kap. 9 §, 2 kap. 24 §, 4 kap. 2 och 23 §§, 6 kap. 2 §, 9 kap. 14–16 §§ samt 12 kap. 27 § skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 kap.
9 §

Med fartyg jämställs fartyg under byggnad. I fråga om skeppsbygge skall härvid vad som sägs om skeppsregistret i stället avse skeppsbyggnadsregistret.

Med registrerat luftfartyg jämställs registrerat flygplansbygge. Härvid skall vad som sägs om luftfartygsregistret i stället avse flygplansbyggnadsregistret. Bestämmelsen i 4 kap. 18 § andra stycket är dock inte tillämplig på registrerat flygplansbygge.

2 kap.
24 §

Har enligt 4 kap. 20, 21 eller 22 § eller 13 kap. 7 § andra stycket föreläggande meddelats att väcka talan vid domstol, skall tvisten prövas av tingsrätten i den ort där kronofogdemyndigheten finns, om ej annat följer av andra stycket.

Om förläggande har meddelats enligt 4 kap. 20, 21, 22 eller 26 § i fall då tvisten rör egendom som avses i 10 kap. 10 eller 12 § rättegångsbalken, gäller om domstols behörighet vad som sägs där.

Har föreläggande meddelats enligt 4 kap. 23 § första stycket eller 9 kap. 11 § tredje stycket, gäller om domstols behörighet vad som i all-

Har föreläggande meddelats enligt 4 kap. 23 § första stycket eller 9 kap. 11 § tredje stycket, gäller om domstols behörighet vad som i all-

Nuvarande lydelse

mänhet är föreskrivet därom. I fall som avses i 4 kap. 23 § andra stycket skall tvisten prövas, när fråga är om *pantbrev* i fastighet, av den tingsrätt som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken och eljest av tingsrätten i den ort där kronofogdemyndigheten finns.

I föreläggande skall anges vid vilken domstol talan skall väckas.

4 kap.

2 §

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

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

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

23 §

Har fordran eller annan rättighet blivit utmätt och råder ovisshet om fordringens eller rättighetens bestånd, skall kronofogdemyndigheten, om skäl föreligger, förelägga sökanden att inom en månad från det att föreläggandet delgavs honom väcka talan i saken mot tredje mannen. Efterkommer sökanden ej föreläggandet, skall utmätningen hävas, om ej tredje mannen inom den angivna tiden har väckt talan i saken mot sökanden.

Första stycket gäller även när ovissheten i fall som avses i 2 § andra stycket rör i vad mån utmätt pantbrev eller annan inteckningshandling utgör säkerhet för fordran.

Föreslagen lydelse

mänhet är föreskrivet därom. I fall som avses i 4 kap. 23 § andra stycket skall tvisten prövas, när fråga är om *ägarhypotek* i fastighet, av den tingsrätt som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken och eljest av tingsrätten i den ort där kronofogdemyndigheten finns.

4 kap.

2 §

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

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

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

23 §

Har fordran eller annan rättighet blivit utmätt och råder ovisshet om fordringens eller rättighetens bestånd, skall kronofogdemyndigheten, om skäl föreligger, förelägga sökanden att inom en månad från det att föreläggandet delgavs honom väcka talan i saken mot tredje mannen. Efterkommer sökanden ej föreläggandet, skall utmätningen hävas, om ej tredje mannen inom den angivna tiden har väckt talan i saken mot sökanden.

Första stycket gäller även när ovissheten i fall då *ägarhypotek* utmätts rör i vad mån *ägarhypotek* föreligger.

6 kap.

2 §

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

Utmäts *pantbrev* i skepp eller fastighet eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet

Utmäts *ägarhypotek* i skepp, luftfartyg eller fastighet, skall pantbrevet tagas i förvar.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

eller *inteckningshandlingen* tagas i förvar.

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

9 kap.

14 §

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

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

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

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

15 §

Har sökanden ej inom tid som anges i 14 § första stycket yrkat att den intecknade egendomen skall tagas i anspråk, skall pantbrevet pantförskrivas till honom.

Pantförskrivning sker genom att kronofogdemyndigheten till sökanden utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för hans fordran och överlämnar pantbrevet eller, om annan än den intecknade egendomens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges att innehavaren ej får lämna ut handlingen till skada för sökanden. *Andel i pantbrev* som tillkommer delägare i intecknad egendom får ej pantförskrivas för sig.

Pantförskrivning sker genom att kronofogdemyndigheten till sökanden utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för hans fordran och överlämnar pantbrevet eller, om annan än den intecknade egendomens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges att innehavaren ej får lämna ut handlingen till skada för sökanden. *Ägarhypotek* som tillkommer delägare i intecknad egendom får ej pantförskrivas för sig.

Bestämmelsen i 14 § andra stycket gäller även beträffande pantförskrivning av pantbrevet.

16 §

Bestämmelserna i 14 och 15 §§ gäller även när skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg har utmätts hos den

Pantförskrivning enligt 15 § omfattar inte sådant tillägg som avses i 6 kap. 5 § jordabalken, 264 § sjölagen (1891:35 s. 1) eller 3 kap. 5 § lagen

Nuvarande lydelse

intecknade egendomens ägare.

Pantförskrivning av inteckningshandlingen omfattar ej personligt betalningsansvar som enligt handlingen åvilar utmätningsgäldenären.

Föreslagen lydelse

(---) om inskrivning av rätt till luftfartyg. Motsvarande gäller om den intecknade egendomen tas i anspråk enligt 14 §.

12 kap.

27 §

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

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

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

Fordran upptas med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att pant-rätt ej får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 5 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptas återstoden som ägarhypotek.

Ägarhypotek upptas utan tillägg enligt 6 kap. 5 § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 00. Har pantbrev utmätts före lagens ikraftträdande gäller äldre bestämmelser.

Anmärkning: Pantbrevsutredningen har här ovan endast upptagit ändringar i UB som direkt föranleds av utredningens förslag. Någon allmän genomgång av UB med anledning av lufträttsutredningens förslag i SOU 1976:70 har alltså inte gjorts. Pantbrevsutredningen utgår från att ordningen med pantbrev genomförs också i lufträtten, något som nödvändiggör en hel del ytterligare ändringar, bl. a. i 11 kap. UB. I samband därmed får också de ändringar göras som kan föranledas av pantbrevsutredningens förslag till lag om panträtt i flygplansbygge.

7 Förslag till Lag om ändring i handelsbalken

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 7 § handelsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Skepp och skeppsbygge *må* ej med laga verkan *sättas i pant efter ty nu är sagt*. Ej heller *må* luftfartyg sålunda pantsättas.

Föreslagen lydelse

10 kap.

7 §

Skepp och skeppsbygge *får* ej med laga verkan *pantsättas enligt 1–6 §§*. Ej heller *får* luftfartyg *eller registreringsbart flygplansbygge* sålunda pantsättas.

Denna lag träder i kraft den 00.

8 Förslag till Lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979)

Härigenom föreskrivs att 4 § förmånsrättslagen (1970:979) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Förmånsrätt följer med

1. sjöpanträtt och luftpanträtt,
2. handpanträtt och rätt att kvarhålla lös egendom till säkerhet för fordran (retentionsrätt),
3. panträtt på grund av inteckning i skepp eller skeppsbygge eller i luftfartyg *och reservdelar till luftfartyg*,
4. registrering av båtbyggnadsförskott enligt lagen (1975:605) om registrering av båtbyggnadsförskott.

Föreslagen lydelse

4 §

3. panträtt på grund av inteckning i skepp eller skeppsbygge eller i luftfartyg *eller flygplansbygge*,

Denna lag träder i kraft den 00.

Se vidare SOU 1976:70 s. 43.

Sammanställning av remissyttrandena

Yttranden över betänkandet har avgetts av riksgäldskontoret, Svea hovrätt, justitiekanslern, Stockholms tingsrätt, domstolsverket, centralnämnden för fastighetsdata (CFD), sjöfartsverket, luftfartsverket, bankinspektionen, riksskatteverket, bostadsstyrelsen, statens lantmäteriverk, kammarkollegiet, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska Skeppshypotekskassan, Svenska Bankföreningen, Sveriges Föreningsbankers Förbund, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges Redareförening, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Villaägareförbund, Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Föreningen Sveriges kronofogdar, Finansbolagens Förening, Sveriges Skeppsklarerare- och Skeppsmäklareförening, Sjörättsföreningen i Göteborg, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, Folksam och Saab-Scania Aktiebolag.

Sveriges Allmänna Hypoteksbank har anslutit sig till yttrandet från Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution. Post- och Kreditbanken har instämt i Svenska Bankföreningens yttrande.

Riksskatteverket har bifogat yttranden från kronofogdemyndigheten i följande sex distrikt, nämligen Uppsala, Stockholm, Malmö, Göteborg, Kristianstad och Luleå.

1 Allmänt

Svea hovrätt: Hovrätten ställde sig redan i sitt yttrande över 1976 års betänkande Rätt till luftfartyg m. m. (SOU 1976: 70) förstående till att den år 1972 introducerade, nationellt särpräglade ordningen för panträtt på grund av inteckning kunde behöva ses över. En revision i syfte att komma till rätta med praktiska problem synes alltså hovrätten väl motiverad. Hovrätten vill tillika understryka behovet att bevara rättslikhet mellan de olika grenarna av den hypotekariska panträtten i vårt land, till vilken i sammanhanget också bör räknas rätt på grund av företagsinteckning (jfr betänkandet Företagshypotek, SOU 1981: 76). Behovet att slå vakt om och såvitt möjligt vidga rättslikheten bärs upp inte bara av kreditlivets självklara önskemål om enkelhet i hanteringen utan också av att nästan all den lagfarna personal, som hos olika myndigheter har anledning att befatta sig med dessa rättsområden, förvärvar sina grundläggande insikter i och erfarenheter av dem endast på fastighetsrättens område, framför allt genom inskrivningsväsendet vid tingsrätterna. Hovrätten instämmer följaktligen till fullo i utredningens förslag att nya regler skall så långt möjligt bli lika

över hela fältet till vilket alltså, i lagstiftningsärendets nästa skede, även bör fogas kreditsäkerhet i näringsverksamhet. — — —

Hovrätten, som inte gjort någon detaljgranskning av de enskilda lagförslagen, tillstyrker att betänkandet läggs till grund för lagstiftning.

CFD: CFD har från sina utgångspunkter inte anledning motsätta sig utredningens förslag. Inte heller finns skäl till erinran mot de lagförslag som lämnats. CFD noterar särskilt att förslaget inte innebär någon ändring i jordabalkens panträttskonstruktion som också ligger till grund för ADB-systemet på inskrivningssidan. Såvitt CFD kan finna påverkas detta inte av förslaget. Utformningen av och innehållet i de pantbrev som framställs i systemet förutsätts således bli oförändrat. Detsamma torde gälla övriga bevis och utdrag. Inte heller i andra hänseenden synes förslaget direkt påverka CFDs verksamhet.

Sjöfartsverket: De frågor som behandlas i betänkandet berör ej direkt sjöfartsverkets verksamhet. Sjöfartsverket har därför från de synpunkter verket har att beakta ingen erinran mot utredningens förslag. Förslaget, som framför allt inom sjörätten innebär ett förbättrat pantsättningssystem, tillstyrkes.

Bankspektionen: Utredningens förslag tillstyrks.

Bostadsstyrelsen: Bostadsstyrelsen tillstyrker de föreslagna ändringarna i jordabalken och förslaget till övergångsbestämmelse till nuvarande 6 kap. 3 § angående tilläggs storlek. Styrelsen instämmer i vad utredningen anfört om möjligheten att ha en relativt kort övergångstid. — — — Ändringarna i utsökningsbalken och övergångsbestämmelsen därtill tillstyrks.

Svenska Bankföreningen: Som framgår av utredningens förtjänstfulla redovisning av gällande rätt samt bakgrunden till utredningsuppdraget har företrädare för kreditlivet i hög grad fått gehör för synpunkter på den utveckling som utredningen nu velat föreslå lagfäst. Bland annat genom bankföreningens representation i utredningen och de underhandskontakter som fortlöpande hållits mellan utredningen och bankföreningen har de av utredningen framlagda förslagen väsentligen kunnat tillgodose de synpunkter som affärsbankerna har framfört.

Med hänsyn till vad sålunda förevarit vid utformningen av utredningens förslag finner bankföreningen sig kunna instämma i att den ordning som föreslås kan vara en för kreditgivarna så långt möjligt smidig och väl fungerande ordning. Särskilt bör härvid framhållas de väsentliga fördelarna med de enligt förslaget lagfästa godtrosreglerna. Härigenom ges bankerna tillfredsställande möjligheter att utan juridiska risker tillämpa bankmässiga rutiner vid kreditgivning mot generella hypotek och med pantbrev ställda till säkerhet för framtida fordringar av skilda slag. Den angivna förutsättningen, vilken bankföreningen hela tiden ställt sig bakom, att samma pantsättningssystem skall kunna fungera inom såväl fastighetsrätten som sjörätten och lufträtten, medför att — vid det ovan nämnda behovet av ändring på sjörättens område — likformigheten kan medföra

regleringar på fastighetsrättens område som kan synas som eftergifter eller i viss mån en återgång till den före jordabalken rådande ordningen. Bankföreningen anser emellertid detta vara rimligt och önskvärt eftersom härigenom klargörs grunderna för god tro hos kreditgivaren bl. a. för nyssnämnda fall. Det grundläggande intresset av likformiga regler kan heller inte bortses från med hänsyn bl. a. till att en generell pantförskrivning kan omfatta pantbrev i såväl fast egendom som skeppsegendom och luftfartyg. Bankföreningen ser således med tillfredsställelse en väl fungerande, enhetlig ordning som det övergripande, positiva resultatet av utredningens arbete.

De förslag som utredningen lagt fram avseende sjö- och lufträttens område ävensom i fråga om panträtt i flygplansbygge anser sig bankföreningen till alla delar kunna godta.

Bankföreningen tillstyrker således att de föreslagna ändringarna på dessa områden genomförs.

Bankföreningen kommenterar i fortsättningen några av de bestämmelser som föreslås för fastighetsrättens vidkommande. De föreslagna ändringarna kommer i stor utsträckning att medverka till att en del tungrodda och besvärliga rutiner som bl. a. bankerna under den nuvarande ordningen tvingas arbeta med kan förenklas eller undvikas. Bankföreningen finner det därför angeläget att utredningens förslag – med de ändringar som kan föranledas av synpunkterna i det följande – måtte medföra snara lagstiftningsåtgärder.

Sveriges Advokatsamfund: Flera av utredningens förslag motiveras av önskemålet att samma pantsättningsregler bör gälla inom fastighets-, sjö- och lufträtten. Behovet av enklare regler för pantsättning av hypotek i skepp har gjort sig starkt gällande, bl. a. beroende på att upplåningen till stor del sker på den internationella kreditmarknaden. Genom att utredningen tagit fasta på kreditinstitutens önskemål om likformiga pantsättningsregler inom de tre områdena har de särskilda behov som föreligger inom sjö- och lufträtten blivit styrande för utredningens förslag om ändrade pantsättningsregler också inom fastighetsrätten. Såsom senare kommer att redovisas, är samfundet kritiskt mot flera av dessa förslag.

Samfundet ställer sig tvivlande till att olägenheterna med olika pantsättningsregler är så stora och frekventa för kreditinstituten att de ensamma motiverar de föreslagna ingreppen på fastighetsrättens område. Samfundet kan inte heller finna att andra övergripande skäl föreligger för att eftersträva likformiga pantsättningsregler. Utredningens förslag bör därför bedömas utifrån de förutsättningar och behov som föreligger inom respektive rättsområde.

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund: Förbundet tillstyrker pantbrevsutredningens förslag i den del som träffar panträttsreglerna i fastighetsrätten. Förbundet avstår från yttrande över utredningens förslag i fråga om panträttsreglerna i sjö- och lufträtten.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution: Betänkandet präglas av stort hänsynstagande till det organiserade kreditlivets intressen. Det är glädjande att det i betänkandet görs klara uttalanden om vilka regler som skall gälla i vissa under senare år diskuterade frågor, nämligen dels pantsättnings giltighet efter gäldenärsbyte och dels godtroskravet när ny kredit lämnas mot säkerhet som redan är pantförskriven till borgenären. Vi delar utredningens uppfattning i dessa frågor. Vårt yttrande begränsas till att gälla de fastighetsrättliga frågorna.

Finansbolagens Förening: Föreningen tillstyrker i huvudsak utredningens förslag.

Sveriges Skeppsklarerare- och Skeppsmäklareförening: Vi finner att vad panträttsutredningen i sitt betänkande föreslår inte minst för sjörättens del medför betydande fördelar samtidigt som vi vill uttala att vi ej har någon erinran mot att panträttsutredningens förslag i dess helhet lägges till grund för lagstiftning i ärendet.

Sjörättsföreningen i Göteborg: Föreningen har begränsat sin granskning till de delar av betänkandet som angår inskrivningsväsendet på sjörättens område. Föreningen tillstyrker att de föreslagna ändringarna i sjölagen och därav föranledda följdändringar i berörda författningar genomförs. Även om de påtalade tillämpningssvårigheterna beträffande nu gällande regelsystem enligt föreningens uppfattning är överdrivna, medför ändringsförslagen en större smidighet i den praktiska tillämpningen av systemet.

2 Befogenheten att pantsätta

Riksgäldskontoret: I anslutning till den statliga garantiverksamheten har fullmäktige att ta ställning till inteckningssäkerheter i skepp och i skeppsbygge. Frågor som berör motsvarande säkerheter i fastigheter och i luftfartyg uppkommer däremot inte alls eller till mycket ringa del. Fullmäktige har därför valt att begränsa sitt yttrande till att enbart avse panträttsreglerna inom sjörätten.

Enligt gällande regler är det endast skeppets ägare som kan upplåta panträtt i skeppet. Panträtten stiftas genom att ägaren överlämnar redan uttagna pantbrev som pant för en fordran. Detta innebär att en kreditgivare – för att vara på den säkra sidan – måste förvissa sig om att pantsättaren i pantsättningsögonblicket är inskriven som ägare i skeppsregistret. Denna ordning har gjort det mycket svårt och i vissa fall på grund av tidsskillnaden helt omöjligt att utnyttja de svenska pantbreven för upptagande av krediter utomlands. Med beaktande bl. a. härav har utredningen föreslagit att rätten att föfoga över pantbrevet för pantsättning (pantsättningsbefogenheten) skall vara överlåtbar och att innehavet av pantbrevet i godtroshänseende skall utgöra en presumtion för att innehavaren har behörighet att pantsätta pantbrevet. Härigenom skulle det vara möjligt för en skepps-

ägare att vid upplåning i utlandet mot säkerhet i svenska pantbrev överläta pantsättningsbefogenheten och pantbrevet till exempelvis svensk förmedlande bank eller advokat. Ett eventuellt ägarbyte under tiden fram till den tidpunkt då pantsättningen sker hos den utländska banken skulle genom detta förfarande sakna betydelse.

Fullmäktige ser positivt på detta förslag och anser att det bättre tillgodoser kraven på ett fungerande pantsättningssystem än nuvarande ordning. Även om utredningen inte har angett några formkrav på överlåtelsen bör man sannolikt utgå ifrån att i vårt fall de utländska bankerna kommer att kräva att få se en skriftlig överlåtelsehandling och ett registerutdrag som utvisar vem som var ägare till skeppet vid överlåtelsen av pantsättningsbefogenheten. Fullmäktige vill emellertid i detta sammanhang särskilt beröra följande fråga.

Utredningen konstaterar att en överlåtelse av pantsättningsbefogenheten jämte överlämnande av pantbrevet måste – i överensstämmelse med allmänna förmögenhetsrättsliga grundsatser – antas gälla mot singular-successorer, dvs ny skeppsägare. Däremot skulle en sådan överlåtelse inte stå sig mot skeppsägarens borgenärer innan pantsättningsbefogenheten utnyttjas. Detta sammanhänger med att konkursboet har rätt till ägarhypoteket, dvs rätten att vid realisation få tilldelning av medel som belöper på det icke pantsatta pantbrevet. Utredningen anser att någon ändring i gällande rätt såvitt avser ägarhypotekets oöverlåtbarhet inte bör göras. Fullmäktige har i och för sig ingen erinran häremot. Detta leder emellertid till problem vid den efterföljande pantsättningen, eftersom det föreslagna godtrosskyddet inte täcker det fall att skeppsägaren försätts i konkurs. Det hjälper således inte om den utländska banken åberopar att den inte kände till eller ens hade några praktiska möjligheter att känna till konkursen. Om skeppsägaren eller en partredare i ett partrederi försätts i konkurs efter det att pantsättningsbefogenheten har överlåtits till exempelvis en advokat men innan pantsättningen ägt rum, kommer den efterföljande pantsättningen att bli ogiltig oberoende av om både advokaten och den utländska banken var i god tro i fråga om konkursen vid pantsättningstillfället. Detta måste vara en osäkerhetsfaktor som försvårar ett effektivt utnyttjande av de svenska pantbreven. En utvidgning av godtrosskyddet såsom har skett i 14 § skuldebrevslagen skulle undanröja denna osäkerhet. Utredningen har inte närmare berört denna osäkerhetsfaktor utan i stället konstaterat att någon utvidgning av godtrosskyddet inte har befunnits påkallat. Fullmäktige menar dock att, mot bakgrund av vad ovan angetts, frågan om en utvidgning av godtrosskyddet borde göras till föremål för ett närmare övervägande.

Utredningen har även föreslagit bestämmelser om vad som skall gälla vid panträtt för en framtida fordran. Förslaget, som i stort sett innebär ett lagfästande av den princip som uttalades i motiven till jordabalken, innebär att om ett pantbrev har överlämnats som säkerhet för en fordran som ännu

inte har uppkommit och kreditgivaren var i god tro när pantbrevet överlämnades, så skall han anses vara i fortsatt god tro även när fordringen uppkommer, intill dess han får vetskap om att gäldenären saknar rätt att förfoga över pantbrevet. Enligt utredningen bör motsvarande gälla vid normala fordringsuthyten. Fullmäktige tillstyrker dessa förslag.

Svea hovrätt: Utredningen har satt sig före att inte gripa djupare in i panträttskonstruktionen än som behövs för att åstadkomma en praktiskt gångbar ordning. Och med detta synes utredningen ha lyckats. Det besvärsliga med 1972 års panträttskonstruktion var uppenbarligen att panträttens uppkomst, hårt knuten till pantfordringens, måste samordnas med kontroll av panträttsupplåtarens formella behörighet. Att dennes behörighet att pantsätta egendomen enligt förslaget skall kunna överlåtas på annan så att innehavet av pantbrevet – alltså en myndighetshandling – i praktiken skall legitimera pantsättaren finner hovrätten böra godtagas som nödvändigt och ändamålsenligt för ett fungerande kreditliv. Och liksom utredningen förutsätter hovrätten då att dylik överlåtelse blir bindande för singularsuccessor till den egendom vari pantbrevet gäller. Risker att pantbrev kommer på avvägar och missbrukas mot rätte ägarens vilja torde i praktiken vara mindre än vad som antogs då den nuvarande rättighetskonstruktionen en gång tog form.

Hovrätten kan instämma i vad utredningen anfört om sitt förslag rörande pantsättning till säkerhet för framtida fordran i olika lägen och rörande verkningarna av den ordning för godtrosvörvärv av panträtt på grund av inteckning som utredningen föreslår och tillstyrker lagförslaget i dessa delar. Men hovrättens ställer sig, liksom för övrigt utredningen själv, tveksam till behovet av att genom uttrycklig lagregel befria borgenären från skyldighet att kontrollera upplåtarens behörighet mot fastighetsbok/inskrivningsregister där det ej är skäligen anledning att misstänka behörighetsbrist. Detta borde enligt hovrättens mening – mot bakgrund av den föreslagna regeln om presumption för pantbrevsinnehavarens behörighet – utan vidare följa av allmänna regler om godtrosvörvärv, vare sig man faller tillbaka på skuldebrevsrättsliga eller lösörerrättsliga grundsatser. Hovrätten har uppmärksammat att utredningsförslaget leder till rättslikhet mellan de skilda delarna av samma område också därutinnan att godtrosvörvärv av panträtt, liksom nu i sjörätten, ej skall uteslutas för det att bristen i upplåtarens behörighet går tillbaka på grov ogiltighetsanledning. Detta torde vara svärmistligt i internationellt kreditliv och godtagbart även i fastighetsrätten, så mycket mer som den skadelidande berättigas till ersättning av statsmedel. Hovrätten tillstyrker alltså förslaget även i det stycket.

Hovrätten delar också uppfattningen att ägarens pantsättningsbehörighet i sjörätten, liksom i den däremot svarande ordning som föreslagits för luftfartens del, inte behöver, och i själva verket inte heller bör, knytas till inskrivningsprincipen så som enligt den gällande 262 § sjölagen.

Vad utredningen föreslår rörande återpantsättning finner hovrätten sig

kunna biträda. Det är därmed viktigt att, som utredningen påpekat, näringspolitiska och inte civilrättsliga medel tas till för den händelse det finns anledning inskrida mot rådande hantering av s. k. säljarreverser.

Justitiekanslern: I och för sig kan enligt min mening nödvändigheten av att ändra panträttskonstruktionen i jordabalken (JB) starkt ifrågasättas. Att den nuvarande sjörättsliga panträttskonstruktionen måste ändras är dock klart.

Beträffande fastighetsrätten har sagts att det nuvarande kravet på kontroll av pantsättarens behörighet medför svårigheter i den praktiska tillämpningen. Svårigheterna skulle göra sig gällande främst genom kravet på förnyad äganderättskontroll vid upplåtelse av panträtt till säkerhet för olika typer av framtida fordringar. Jag har inte kunnat finna att utredningen har påvisat att svårigheterna är så allvarliga att de motiverar att de grundläggande principerna i JB:s panträttskonstruktion bör ändras (jfr departementschefens uttalanden i direktiven till utredningen). Jag vill härvidlag erinra om de uttalanden som gjordes i samband med 1971 års ändringar i JB (se prop. 1971:179). Enligt dessa behöver äganderättskontroll som regel inte göras vid ny kreditgivning eller utbetalning som omfattas av en tidigare pantförskrivning (se bl. a. s. 36 ff och 65 f).

Jag vill även erinra om att inskrivningen för närvarande läggs om till ADB. Därmed kommer möjligheterna att ökas för att kreditgivarna skall få de erforderliga uppgifter som den nuvarande panträttskonstruktionen kräver. Behovet av en ändring bör därför enligt min mening inte bedömas enbart med utgångspunkt från dagens situation. Anledning finns därför att avvakta utbyggnaden av ADB-systemet innan man inför en ordning som innebär att man ger upp den grundtanke som den nuvarande ordningen bygger på och efterger den bärande principen att endast fastighetsägaren skall kunna disponera över pantbrevet och därigenom vara skyddad från att utsättas för dubbla betalningsanspråk (se prop. 1970:20 s. B 259 ff).

För sjörättens del torde en lösning på de nuvarande problemen med panträttskonstruktionen kunna nås genom att godtrosregler motsvarande dem som finns i 6 kap. 7 § JB införs. Utredningen har inte heller funnit att det i och för sig skulle finnas några hinder häremot (se sid. 119). Det kan diskuteras i vilken utsträckning en kreditgivare i sådant fall skall kunna förlita sig på ett inte helt nytt registerutdrag. Den sjörättsliga inskrivningsmyndigheten har inte balanser. Den är också utrustad med telex som gör det möjligt för såväl svenska som utländska kreditgivare att omedelbart få uppgifter ur registret.

Huvudpunkten i förslaget till panträttskonstruktion är att redan innehavet av ett pantbrev skall, i godtroshänseende, utgöra en presumtion för att innehavaren har behörighet att pantsätta antingen i egenskap av ägare till den intecknade egendomen eller i egenskap av den som har fått befogenhet att pantsätta överlåtelsen på sig. Detta innebär väsentligt större risker för förluster för egendomens ägare än vad som nu gäller. Dessa risker är av

samma typ som dem som man ville råda bot på genom jordabaksreformen genom vilken in-teckningshandlingen inte längre skulle ha karaktär av löpande handling.

Stockholms tingsrätt: Såsom utredningen funnit ter sig en översyn av pantsättningsreglerna välmotiverad mot bakgrund av de problem, oftast av praktisk natur, som nu gör sig gällande vid kreditgivningen och som redovisas i betänkandet. Tingsrätten delar utredningens standpunkt att reglerna om pantsättning bör vara lika inom fastighetsrätten, sjörätten och luftträtten (i sammanhanget bör även medräknas rätten på grund av företagsin-teckning) och att reglerna i möjligaste mån i omsättningens intresse bör underlätta kreditgivningen. De ändringar som utredningen härvidlag föreslår tillgodoser väl enligt tingsrättens mening dessa krav och tingsrätten instämmer därför i förslaget även med beaktande av att det möjligtvis kan innebära risk för att pantbrev kan komma på avvägar och missbrukas mot den rätte ägaren av den egendom vari pantbrevet gäller. I praktiken torde dock denna risk vara obetydlig.

Även om de föreslagna ändringarna på sjörättens område innebär ett fjärmande från utländska pantsättningsregler och att svårigheter för svenska skeppsägare att erhålla kredit utomlands bl. a. kan förknippas med det förhållandet att olikheter finns mellan svensk och utländsk lagstiftning så anser tingsrätten att kravet på rättslikhet mellan de olika grenarna av pan-trätten inom landet gör sig gällande med sådan styrka att utredningens förslag kan godtas. — Tingsrätten vill i detta sammanhang i anslutning till vad som anförs på sid. 103 i betänkandet framhålla att telexförbindelse har funnits på sjöfartsregistret sedan dess tillkomst.

Domstolsverket: DV har ingen erinran mot förslaget. DV delar utredningens uppfattning att reglerna för pantsättning av hypotek i fast egendom och i skepp eller luftfartyg om möjligt bör vara identiska. De inskrivningsmyndigheter (IM) som arbetar med fastighetsböcker (inskrivningsregister) kommer förmodligen, såsom utredningen antar, knappast att beröras av ett genomförande av förslaget. Inte heller kommer hanteringen av sjöfartsregistret att påverkas nämnvärt.

DV vill nämna, med anledning av vad utredningen anför om databehandlingen på jordabalkens område (s. 117 m), att banker och andra kreditinstitut redan under innevarande år kommer att ges möjlighet att via egna befintliga terminaler stå i direktkontakt med inskrivningsregistret; dessutom till en väsentligt lägre kostnad än den som för närvarande utgår. DV hyser därför den förhoppningen att flertalet banker kommer att utnyttja den möjligheten och i motsvarande mån avlasta IM från den betungande del av verksamheten som besvarandet av telefonförfrågningar innebär.

CFD: Utredningen lägger fram förslag till enklare pantsättningsregler. Man pekar därvid på olägenheterna med den nuvarande ordningen som innebär att kreditgivarna måste göra omfattande kontroller för att undgå risk för rättsförlust.

För CFDs vidkommande finns anledning att framhålla att fastighetsdatasystemet ger möjligheter till en enkel, snabb och säker undersökning ifråga om såväl förutsättningar för en giltig pantsättning som pantträtts omfattning. Detta möjliggörs genom redovisningen i systemet av väsentliga uppgifter, i första hand ägarförhållanden, avstyckningar och gällande inteckningsbelastning. Detta har medfört förbättringar för kreditgivarna, något som är väl dokumenterat från tidigare försöksverksamhet och den nu pågående och ständigt utvidgade driften med rättsverkan. Härtill kommer att uppgifternas aktualitet förbättrats samt att expeditionstiderna hos de inskrivningsmyndigheter som använder fastighetsdatasystemet kunnat nedbringas och som regel uppgår till några få dagar. Dessa inskrivningsmyndigheter och systemet som sådant har alltså möjligheter att tillhandahålla inte bara aktuella fastighetsuppgifter utan dessutom ett bättre och fullständigare beslutsunderlag än det manuella systemet. Det kunde mot denna bakgrund ifrågasättas om det vid utnyttjande av fastighetsdatasystemet finns anledning att begränsa kreditgivarnas undersökningsplikt på sätt utredningen föreslår (se prop. 1971:179 sid. 36). De möjligheter som sålunda skapas genom ett vidare utbyggt fastighetsdatasystem löser dock inte motsvarande problem på sjörättens område.

CFD är också medveten om att även andra faktorer inverkar vid bedömningen av nu aktuella frågor. En sådan faktor är informationens tillgänglighet. De positiva erfarenheterna av fastighetsdatasystemets användbarhet i nu ifrågavarande hänseende bygger i stor utsträckning på att kreditgivaren har tillgång till egen terminal och på så sätt själv kan ta fram de uppgifter man anser sig behöva. Eljest är man i praktiken oftast hänvisad till förfrågningar hos inskrivningsmyndigheterna något som regelmässigt sker per telefon. Denna telefonservice är en betungande hantering för inskrivningsmyndigheterna. Förfarandet inrymmer dessutom vissa risker för missförstånd. Terminalanslutningsfrågan är därför av största betydelse i sammanhanget. Som utredningen påpekat (sid. 117) förekommer sådan fortfarande i ganska begränsad omfattning. Av bankerna och andra kreditinstitut är för närvarande endast ett 40-tal anslutna med terminal till fastighetsdatasystemet. Nu öppnas emellertid, vid sidan av tidigare anslutningsform, möjligheten till nya och billigare terminalanslutningar. Sannolikt kommer detta på sikt att leda till en betydande ökning av antalet presentationsterminaler och därmed en helt annan spridning av informationen.

En annan faktor av betydelse är att man har att ta hänsyn till två parallella system. Detta förhållande gäller under en tämligen lång övergångstid innan fastighetsdatareformen är helt genomförd. I dagsläget finns c:a 25 % av landets fastigheter i fastighetsdatasystemet. 1987 kan det beräknas omfatta 40–50 % av det totala antalet. Om det fortsatta reformarbetet efter denna tidpunkt finns ännu inga beslut.

Bankinspektionen: Inspektionen konstaterar med tillfredsställelse att

utredningens förslag leder fram till i stort sett enhetliga regler för pantsättning av såväl fastigheter som skepp och luftfartyg. Med hänsyn till lydelsen av utredningens direktiv har den gemensamma ordningen för pantsättning hämtats från jordabalkens regler härom. Möjligheten till pantsättning av skepp i utlandet har ställt krav på förändring av godtrosskyddet för panthavare. Bankinspektionen är av den uppfattningen att utredningen på ett elegant sätt löst många av de problem som varit förenade med den gällande ordningen. Inte heller kan inspektionen se att utredningens lagförslag med möjlighet att överlåta pantsättningsbefogenheten och godtrospresumtion för innehavare av pantbrev, skulle innebära några risker ur rätts-säkerhetssynpunkt.

Den föreslagna regeln i 6 kap. 3 § andra stycket jordabalken är avsedd att tjäna som en säkerhetsventil. Såsom utredningen själv pekat på kan dock ett ganska stort behov kvarstå för långivare att mer regelmässigt kontrollera pantsättningsbefogenheten via inskrivningsmyndigheten. Det kommer även i fortsättningen att krävas av banker och andra kreditinstitut under inspektionens tillsyn att de införskaffar gravationsbevis för att kunna bedöma pantbrevet ur kreditsäkerhetssynpunkt. Någon ändring av rutinerna vid nybelåning inom Sverige kommer, såsom också utredningen antagit, därför knappast att bli följden av utredningens förslag i denna del.

Lantmäteriverket: I första hand har LMV försökt att bedöma förslagen med utgångspunkt från de särskilda situationer vid fastighetsregleringar och förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen, som direkt berör panträttshavare samt fastighetsägare som innehavare av ägarhypotek (5 kap. 16 § 1 st. och 18 § 2 st. fastighetsbildningslagen, 16 § anläggningslagen, 14 § ledningsrättslagen). Såvitt LMV kan finna medför de föreslagna nyheterna i 6 kap. 2 § 2 st. och 3 § JB inte några väsentliga komplikationer i dessa sammanhang. Om en ägare till fastighet som berörs av förrättningen har överlåtit pantsättningsbefogenheten till annan synes detta inte medföra att den sistnämnde blir sakägare vid förrättningen eller blir att hänföra till den krets av intressenter vilkas medgivanden kan behövas vid förrättningen eller vilka skall få del av ersättningsbelopp vid fördelning efter förrättning. Fastighetsägaren torde förbli den som skall företräda fastigheten. En praktisk komplikation synes dock kunna uppstå i fall då pantsättningsbefogenheten inte har utnyttjats. Om pantbrevet fortfarande befinner sig hos den till vilken pantsättningsbefogenheten har överlåtit kan det bli praktiska problem för fastighetsägaren när han skall legitimera sig som innehavare av ägarhypoteket om han inte kan förete pantbrevet. Detta förhållande kan i sin tur komplicera fastighetsbildningsmyndighetens handläggning av förrättningen.

En fastighetsreglering kan väsentligt ändra en fastighets omfattning och värde. En fastighet kan i vissa fall helt utplånas. I sådant fall blir självfallet den fristående pantsättningsrätten helt utan värde. De här berörda effekterna synes emellertid inte innebära några egentliga problem för lantmäte-

riet. Däremot påverkar de situationen för den som fått pantsättningsbefogenheten. För borgenären innebär det inga nya problem eftersom han liksom hittills i eget intresse i princip måste kontrollera kreditobjektets innehåll i varje särskilt fall.

Förslaget att rätten att pantsätta pantbrev skall bli möjlig att överlåta synes ha tillkommit speciellt med tanke på förhållanden inom sjörätten – särskilt den internationella prägeln av detta rättsområde. Från fastighetsrättens synpunkt är det enligt LMV:s mening tveksamt om förslaget medför sådana fördelar att det finns anledning att genomföra det. En vidgad möjlighet för bankerna att utgå från att den som innehar pantbrev också har rätt att upplåta panträtt synes kunna införas också utan den föreslagna anordningen.

För det fall att intecknad fastighet har delats genom avstyckning som svarar subsidiärt för inteckningen föreslås i betänkandet att pantbrevet skall kunna användas för ny pantsättning utan medgivande från den avstyckade fastighetens ägare.

Förslaget berör inte direkt fastighetsbildningsverksamheten men försätter förvärvare av avstyckad fastighet i ett något försämrat läge när det gäller att frigöra sådan fastighet från ansvar för panträtt i stamfastigheten. Ändringen kan komma att medföra att stamfastighetsägare inte har något eget intresse av att snabbt medverka till relaxation i avstyckad fastighet.

Förslaget innebär naturligtvis vissa fördelar för stamfastighetsägaren. LMV kan inte bedöma om dessa fördelar väger så tungt att det finns tillräckliga skäl för den föreslagna ändringen men har i övrigt ingen erinran mot förslaget.

Kammarkollegiet: Se avsnitt 3.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa: Utredningens förslag att låta innehavet av pantbrevet vara en presumtion för att innehavaren även är behörig att förfoga över pantbrevet för pantsättning synes väl motiverat. Såvitt styrelsen kan förstå leder förslaget på denna punkt inte till några förändringar i de kontrollrutiner som f. n. tillämpas av bl. a. stadshypoteksföreningarna vid låneutlåning. Stadshypotekskassan har tillsammans med Sveriges Allmänna Hypoteksbank i skrivelse 1978-04-27 till regeringen bl. a. påtalat rådande oklarhet om godtrosreglerna vid pantsättning mot bakgrund av skiftande möjlighet för borgenärer till ADB- information från inskrivningsregistret. Stadshypotekskassan välkomnar därför utredningens förslag, som innebär ett klarläggande i frågan genom att bedömningen av god tro uttryckligen blir oberoende av huruvida kontroll gjorts mot inskrivningsregistret eller inte (förslaget till ny lydelse av 3 § 2 st. jordabalken). Kassastyrelsen har också noterat att utredningen på olika punkter tagit hänsyn till de förhållanden som gäller för långfristig fastighetsbelåning, bl. a. vid konverteringssituationer.

Svenska Skeppshypotekskassan: Kassan får härmed anföra följande och inskränker sig naturligen till att behandla förslagets betydelse för skeppspantbreven.

Utredningen har arbetat med förutsättningarna att några genomgripande förändringar i jordabalkens panträttskonstruktion icke skulle vidtagas, att inskrivningsprincipen icke skulle göras till föremål för utredning och att i första hand samma lösning skulle uppnås inom fastighets-, sjö- och lufrätten. Genom dessa förutsättningar är det praktiskt taget uteslutet att välja lösningar som mera radikalt anpassar de svenska pantbrevens till internationellt sedvanliga regler för mortgages etc.

Mot bakgrunden av de sålunda givna förutsättningarna finner Kassen emellertid att utredningen på ett förtjänstfullt sätt lyckats finna lösningar som gör den praktiska hanteringen av pantsäkerhet i skepp smidigare än hittills. Särskilt reglerna om pantbrevshavarens legitimation synes innebära en väsentlig förbättring av regelsystemet främst genom den förenkling av kontrollrutinerna hos kreditgivarna som därmed kan genomföras.

Även övriga ändringsförslag och förtydliganden som berör skeppsin-teckningarna, nämligen behandlingen av tillägg och utmätningsränta, formerna för andrahandspantsättning, sammanföring och pantsättning mellan ägare synes Kassen ha fått en väl genomtänkt utformning med grundlig och väl genomarbetad motivering.

Svenska Bankföreningen: Enligt förslaget skall pantbrevens innehavarpapper i den meningen att den som innehar ett pantbrev skall förmodas äga rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Med hänsyn till de godtrosregler som med jordabalkens system tillämpas följer stora nackdelar med principen att endast fastighetens ägare har rätt att utnyttja pantbrevet för pantsättning. Också frågan om pantsättarens behörighet i fråga om t. ex. generella pantförskrivningar vållar med det nuvarande systemet visst bekymmer. Med hänsyn bl. a. till dessa svårigheter tillstyrker bankföreningen utredningsförslaget att innehavet av pantbrevet presumerar pantsättningsbehörighet samt utgör grundvalen för godtrosvförvärv av panträtt.

Bankföreningen tillstyrker vidare utredningens förslag om att pantsättningsbefogenheten skall vara principiellt överlåtbar. Föreningen understryker särskilt vikten av att s. k. återpantsättning uttryckligen omöjliggörs. Rätten att begagna pantbrevet för pantsättning får sålunda enligt 6 kap. 2 § andra stycket andra meningen inte överlätas till en borgenär som innehar pantbrevet som säkerhet för sin fordran.

De nämnda bestämmelserna, parade med de godtrosregler som föreslås, medför självfallet att de lägre kraven på borgenären att kontrollera en pantsättares behörighet kan leda till att fastighetens ägare får ett i motsvarande mån mindre skydd mot obehörig pantsättning. Farhågorna bör emellertid inte överdrivas. I stort medför bestämmelserna — som antytts — att en situation skapas likartad den som utan större vådor gällde före jordabalkens tillkomst. Eventuella nackdelar för fastighetsägaren torde väsentligen komma att minskas genom att, såsom utredningen också utgår från, låneinstituten i stort sett kommer att fortsätta med hittillsvarande rutiner i fråga om införskaffande av gravationsbevis och kontroll i fastighetsbok.

Det föreslagna regelsystemet torde därför komma att innebära följande i bankernas hantering.

Banken som tar emot ett pantbrev som pant kommer att göra en kontroll mot fastighetsboken, främst kanske för att förvissa sig om att den mot pantbrevet svarande inteckningen har det förutsatta inomläget. Kontrollen sker normalt mot ett gravationsbevis, av vilket framgår vem som hade lagfart på fastigheten när beviset utfärdades. Även om pantsättningsbefogenheten kan följa av en överlåtelse från fastighetens ägare, kan banken självfallet inte blunda för gravationsbevisets uppgift. Det får förutsättas att bankerna som en självklar rutin kommer att göra en ytterligare utredning om pantsättarens behörighet, om han inte har lagfart på fastigheten. En sådant utredning kan ge vid handen

1. att pantsättaren har förvärvat fastigheten. I så fall bör banken mot förvärvshandlingen kontrollera att förvärvet är giltigt och att förvärvarens föfoganderätt inte är inskränkt.
2. att pantsättaren har pantbrevet som pant för sin fordran. I så fall måste banken fordra att även pantsättarens fordran pantsätts.
3. att pantsättaren är ombud eller ställföreträdare för fastighetsägaren. I dessa fall bör banken kräva att fullmakt eller behörighetshandlingar företes.
4. att pantsättningsbefogenheten har överlåtits till pantsättaren. I sådant fall bör det vara en självklar rutin att banken fordrar att överlåtelseavtalet företes.

Mot bakgrund av den beskrivning av förmodade rutiner i bankerna som här gjorts kan möjligen räckvidden av utredningens godtrosregel och innehavarpresumption antas i praktiken inte bli särskilt långtgående. Enligt bankföreningens mening medför utredningens förslag emellertid den otvetydiga fördelen att de godtrosregler som hittills ansetts gälla på grund av motivuttalanden nu blivit lagfästa, vilket måste komma att leda till större säkerhet och förenklningar i åtskilliga fall. Detta gäller som nämnts framför allt i fråga om de generella hypoteken. Med beaktande också av utredningens förslag om ersättning av statsmedel till fastighetsägare vid fall av obehörig pantsättning förordar bankföreningen därför att de föreslagna bestämmelserna införs i jordabalken. — — —

I fråga om de s. k. diskrepansfallen har utredningen inskränkt sig till att uttala sig om kreditgivning mot pantbrev efter det avstyckning skett från den intecknade fastigheten. Förslaget innebär i detta hänseende att ägaren till en fastighet skall kunna föfoga över pantbrev som beviljats i fastigheten utan att behöva inhämta samtycke av ägaren till den avstyckade fastighet som endast har subsidiärt ansvar. Utan medverkan från avstyckningens ägare uppkommer enligt nu gällande ordning en diskrepans mellan pant och inteckning. Den nuvarande situationen är enligt bankföreningens mening till hinder för en bankmässig hantering av pantförskriven säkerhet. Så är t. ex. fallet då pantbrev i större skogskomplex är generell

pantförskrivna för ett industriföretags löpande krediter. Från kreditgivaresynpunkter är därför utredningens förslag väl avvägt. Bankföreningen delar utredningens uppfattning att den försvagning av rättsställningen för ägaren till en avstyckning som förslaget kan innebära i praktiken inte kommer att spela någon större roll. Med instämmande också i övrigt i vad utredningen i förevarande sammanhang framhållit tillstyrker föreningen utredningsförslaget i denna del.

Enligt förköpslagen (1967: 868) har en kommun förköpsrätt vid försäljning av fastigheter av vissa slag. Under den tid som äganderätten genom förköpsrättsmöjligheten hålls svävande kan varken säljare eller köpare belåna pantbrev i fastigheten. Före jordabalkens tillkomst hade säljaren möjlighet att förbehålla sig rätten till ett in-tecknat skuldebrev och kunde disponera över detta oberoende av äganderätten till fastigheten. Såsom utredningen påpekat ligger det inte i förköpslagens natur att kreditmöjligheterna skall vara beskurna. Utredningen som konstaterat att det nu rådande förhållandet uppenbarligen inte är tillfredsställande har emellertid stannat för att inte förorda särskild lagstiftning på detta område.

Enligt bankföreningens uppfattning talar praktiska skäl för att belåning av fastigheten under den tid äganderätten är svävande möjliggörs. Föreningen förordar därför att en lagregel införs av det innehåll som utredningen själv skisserat, nämligen att köpare eller säljare tilläggs befogenhet att pantförskriva pantbrev under den kritiska tiden och att kommunen då blir bunden av pantsättningen.

Sveriges Föreningsbankers Förbund: SFF som har förståelse för de problem som nuvarande panträttskonstruktion medför inom sjörätten har inget att erinra emot förslaget såvitt gäller nämnda område. Däremot ställer sig SFF tveksam till att motsvarande reglering införs inom fastighetsrätten.

Förslaget om innehavarpantbrev innebär att panträttsregler som tillkommit efter ett omfattande utredningsarbete och tillämpats under en längre tid nu skall frångås. De risker detta kan medföra vid den praktiska tillämpningen är nu svåra att bedöma. Den nuvarande regeln som föreskriver att panträtt endast kan upplåtas av fastighetsägaren fungerar i praktiken mycket bra sammanlagt med det skydd som reglerna om god tro medför. Reglerna innebär att en pantsättning kan bli giltig trots att pantsättaren inte hade befogenhet härtill. Enligt förarbetena till jordabalken är en kreditgivare i god tro om han förlitat sig på uppgifterna i ett gravationsbevis som inte är äldre än 6 månader. Vidare uttalas i motiven att en kreditgivare som har en generell pantförskrivning inte behöver kontrollera om fastigheten bytt ägare varje gång en utvidgning av krediten eller en ny kredit blir aktuell. Han skall anses vara i god tro tills dess han får vetskap om att fastigheten bytt ägare. Denna tillämpning av godtrosreglerna medför enligt SFFs uppfattning att det inom fastighetsrätten inte finns behov av lika vittgående förändringar av panträttskonstruktionen som utredarna föresla-

git. Vissa smärre justeringar av nu gällande regler skulle vara fullt tillräckliga för att undanröja de problem som uppkommer vid tillämpningen av dessa.

Ett problem inom fastighetsrätten vilket blir alltmer aktuellt är vilken inverkan övergången till ADB inom inskrivningsväsendet skall ha vid tillämpning av godtrosreglerna. Kan en kreditgivare även i fortsättningen förlita sig på ett 6 månader gammalt gravationsbevis? I förarbetena förutsätts att denna tillämpning omprövas då fastighetsböckerna inte längre förs manuellt. Den alltmer besvärande ovissheten om godtrosreglernas tillämpning i detta fall synes undanröjas genom den nya panträttskonstruktionen med innehavarpresumtion. Problemet hade dock kunnat undanröjts på ett mindre genomgripande sätt t. ex. genom en enkel godtrosregel.

Med hänsyn till att företrädare för kreditlivet framfört önskemål om att enhetliga regler införs inom de olika rättsområdena fastighets-, sjö- och luftpanträtt – vilket skulle underlätta den praktiska tillämpningen av panträttsreglerna – vill SFF trots ovan framförda tveksamheter inte motsätta sig att pantsättningsbefogenheten görs överlåtbar även inom fastighetsrätten.

Innehavarpresumtionen innebär att en pantupplåtelse som görs av en person som innehar pantbrevet skall anses giltig även om det skulle visa sig att personen ifråga inte var behörig att förfoga över pantbrevet. Detta skall gälla under förutsättning att borgenären inte hade skäligen anledning att antaga att upplåtare saknade pantsättningsbefogenhet.

I den föreslagna lagtexten stadgas uttryckligen att en borgenär inte är skyldig att kontrollera pantsättarens befogenhet med hjälp av fastighetsbok respektive andra register såvida det inte finns skäligen anledning att misstänka att befogenhet saknas. Vad gäller fastighetsrätten förutsätter utredningen dock att de nya reglerna inte kommer att medföra att bankernas nuvarande kontroll gentemot inskrivningsregistret kommer att upphöra eller ens att förändras. Utredningen gör den bedömningen att eftersom bankerna ändå måste kontrollera vissa uppgifter gentemot fastighetsböckerna t. ex. om fastighetsägaren är i konkurs och inteckningsbelastning så försäkras sig bankerna troligen också om att övriga uppgifter är korrekta. Utredningen förutsätter också att normal aktsamhet från banks sida torde kräva att banken i regel begär bevis om pantsättarens behörighet. Hur långtgående denna kontroll skall vara om det är fastighetsägaren själv som upplåter panträtt framgår inte helt klart av betänkandet. Ett klargörande på denna punkt skulle vara värdefullt. Som exempel på kontroll av pantsättarens behörighet nämner utredningen att bank bör kräva att få se den handling som visar att pantsättningsbefogenheten tillkommer pantbrevsinnehavaren, t. ex. skriftlig handling utvisande att befogenhet överlåtits eller en fullmakt. Emedan befogenheten att pantsätta även kan ges muntligen förutsätter SFF att en personlig kontakt med fastighetsägaren också kan bli erforderlig. – SFF konstaterar att de föreslagna godtrosreglerna och

tillämpningen av dessa inte tycks medföra någon inskränkning av bankernas kontrollrutiner – vilket kanske varit önskvärt – tvärtom tillkommer ytterligare kontrollmoment.

Utredningens förslag att en pantförskrivning till säkerhet för framtida fordran – oavsett om fråga är om checkräkningskredit, garantiutfästelse, konvertering och till och med normal avlyft av kredit – skall vara giltig fram till dess kreditgivaren fått vetskap om att fastigheten bytt ägare, är välkommet. Härigenom undanröjs rådande osäkerhet om räckvidden av lagstiftarens uttalande på detta område i förarbetena till jordabalken.

En speciell regel föreslås för att i en särskild situation förhindra att diskrepans uppstår mellan pant och inteckning. Regeln innebär att i de fall pantbrev på grund av inteckning tagits ut i en odelad fastighet skall efter avstyckning stamfastighetens ägare kunna pantsätta pantbrevet utan samtycke av ägaren till den subsidiärt svarande avstyckade fastigheten. Giltig panträtt skall således komma till stånd i avstyckningen utan att – vilket nu är fallet – medverkan krävs av avstyckningens ägare.

För bankernas vidkommande innebär sistnämnda förslag givetvis en önskvärd förändring av den nuvarande otillfredsställande ordningen där en "glömd" avstyckning kan medföra att en panträtt av mindre omfattning uppkommer än vad som framgår av pantbrevet. Vad gäller de generella pantförskrivningarna medför förslaget en förstärkning av godtrosskyddet. En generell pantförskrivning kommer enligt detta att gälla i alla kommande avstyckningar av stamfastigheten oavsett om banken vid t. ex. utvidgning av en kredit fått vetskap om dessa. Trots nämnda fördelar är SFF dock inte odelat positiv till förslaget emedan detta medför en försvagning av den enskilda fastighetsägarens rättsställning. Denna konsekvens skulle inte uppkomma om det av utredningen skisserade alternativet till lösning istället kunde genomföras och då efter förslag av den utredning som ser över fastighetsbildningslagstiftningen. Den alternativa lösningen innebär att relaxation skall uppställas som villkor för fastställelse av avstyckningsförrättning.

SFF beklagar att utredningen inte valt att föreslå någon uttrycklig lagregel för att möjliggöra pantsättning – och därmed underlätta kreditgivning – under tid då en äganderätt till en fastighet är svävande på grund av att osäkerhet råder om kommun tänker utnyttja sin förköpsrätt.

Svenska sparbanksföreningen: Sparbanksföreningen delar uppfattningen att förändringar är påkallade på sjörättens område. Utredningens förslag – att pantsättningsbefogenheten skall kunna överlätas och att innehavet av pantbrevet skall utgöra en presumtion för att innehavaren har behörighet att företa pantsättning – synes väl ägnat att undanröja de svårigheter som nu finns. Sparbanksföreningen har inget att invända mot att utredningsförslaget genomförs inom den sjörättsliga lagstiftningen.

Utredningen föreslår att förändringar i enlighet med det nu anförda skall vidtas också på fastighetsrättens och lufrättens område. Det egentliga

motivet härför synes vara önskemålet att tillskapa enhetliga regler rörande befogenheten att begagna pantbrev för pantsättning. I betänkandet sägs att det från bankhåll bestämt understrukits att samma regler bör gälla för pantsättning av hypotek i såväl fast egendom som skepp och luftfartyg.

Sparbanksföreningen är medveten om att en enhetlig reglering i ifrågavarande hänseende är önskvärd från såväl principiella som praktiska utgångspunkter. Vad beträffar den fastighetsrättsliga lagstiftningen måste emellertid även beaktas att den nuvarande ordningen tillkommit efter ett långvarigt lagstiftningsarbete och varit i tillämpning endast under ett tiotal år. Utredningens förslag att innehavaren av ett pantbrev skall presumeras ha befogenhet att förfoga över det för pantsättning kan i viss mån te sig som en tillbakagång till de regler som gällde före jordabalken. Mot denna bakgrund bör en förändring av nu gällande regler inte genomföras utan vägande skäl.

Ett motiv till en förändring av lagstiftningen såsom utredningen föreslagit kan vara att den nuvarande regleringen i jordabalken medför vissa tillämpningssvårigheter. Som utredningen påpekar har principen att endast en fastighets ägare skall äga rätt att begagna pantbrev för pantsättning inneburit viss osäkerhet i tillämpningen. Detta är fallet beträffande frågan när en kreditgivare, som förlitat sig på äganderättsupplysningar i ett gravationsbevis, kan anses vara i god tro. Andra exempel på situationer där tillämpningssvårigheter visat sig är i vilken utsträckning en kreditgivare måste företa undersökning av pantsättarens behörighet när det är fråga om bl. a. generella pantförskrivningar och checkräkningskrediter. Utredningsförslaget kan i och för sig sägas innebära en lösning på dessa svårigheter. Å andra sidan borde det inte vara omöjligt att skapa ökad klarhet genom uttrycklig lagstiftning utan att gå så långt som att frångå den enligt nuvarande ordning grundläggande principen att pantsättningsbefogenheten tillkommer endast ägaren till en fastighet.

I sammanhanget måste beaktas att den av utredningen föreslagna regleringen av pantsättningsbefogenheten inte kan anses helt riskfri. Som framhålls i utredningens direktiv motsvaras varje inskränkning i kravet på borgenären att kontrollera pantsättarens behörighet av en inskränkning i fastighetsägarens skydd mot obehörig pantsättning. I praktiken torde dock riskerna för fastighetsägare vara små, särskilt med tanke på att i vart fall institutionella kreditgivare lär komma att tillämpa kontrollrutiner som i stor utsträckning överensstämmer med de nuvarande. Härtill kommer att utredningsförslaget även innehåller en bestämmelse om ersättning av statsmedel till fastighetsägare vid fall av obehörig pantsättning.

Vid en samlad bedömning får övervägande skäl anses tala för en förändring av pantsättningsreglerna på sätt utredningen föreslagit. Sparbanksföreningen beaktar i detta sammanhang att enligt utredningens förslag s. k. återpantsättning inte blir möjlig genom ett uttryckligt förbud mot överlåtelse av pantsättningsbefogenheten till panthavare. Föreningen motsätter sig därför inte att nu berörda delar av utredningsförslaget genomförs.

Utredningen föreslår vidare beträffande vissa s.k. diskrepansfall att ägaren till en fastighet skall kunna förfoga över pantbrev som beviljats i fastigheten utan att behöva inhämta samtycke av ägaren till en avstyckad fastighet som endast har subsidiärt ansvar. Enligt nu gällande ordning måste avstyckningens ägare medverka vid pantsättningen för att panträtten skall få samma omfattning som inteckningen har. Sker inte detta uppstår således en diskrepans mellan pant och inteckning. Utredningen anser synbarligen att stora fördelar skulle vinnas om dess förslag förverkligas.

Sparbanksföreningen finner det tillfredställande att utredningen inte föreslår ändrade regler för andra diskrepansfall än sådana som berör avstyckningar. En sådan utveckling skulle enligt sparbanksföreningens mening föra alldeles för långt. Vad beträffar den diskrepans mellan pant och inteckning som kan uppstå i ett avstyckningsfall om den avstyckade fastighetens ägare inte medverkar vid pantsättningen, gör sparbanksföreningen den bedömningen att den nuvarande situationen får anses otillfredsställande. Visserligen kan godtrosregeln i 6 kap. 7 § jordabalken i och för sig vinna tillämpning. Icke desto mindre kvarstår intrycket att den nu gällande ordningen är behäftad med brister.

Utredningens förslag beträffande avstyckningsfallen är utan tvekan till fördel för banker och andra kreditgivare, liksom för vissa stora fastighetsägare, som t. ex. skogsbolagen. Emellertid måste även beaktas att den av utredningen föreslagna regleringen är ofördelaktig för ägaren till en avstyckad fastighet. Särskilt i det fallet, då den avstyckade fastigheten utgör den större delen av den ursprungliga stamfastigheten medan denna efter avstyckningen är av mindre omfattning, kan det onekligen förefalla stötande att stamfastighetens ägare skall kunna förfoga över pantbrev så att panträtt uppkommer jämväl i avstyckningen. Denna får ju ett ansvar även om dess ägare inte på något sätt medverkar vid pantförskrivningen. Det bör dock framhållas att ansvaret för den avstyckade fastigheten endast är subsidiärt och att denna redan med nu gällande regler har ett subsidiäransvar för pantsättningar av pantbrev i stamfastigheten, när pantförskrivning skett före avstyckningens tillkomst. Härtill kommer att parterna alltid har möjlighet att avtalsvis förfara så att icke önskvärda konsekvenser uppkommer. Sparbanksföreningen kan mot denna bakgrund ansluta sig till utredningens ståndpunkt att försvagningen av rättsställningen för ägaren till en avstyckning saknar reell betydelse. Föreningen godtar därför utredningsförslaget.

Sveriges Redareförening: Just för sjöfarten skulle självfallet en återgång till något system med intecknade skuldebrev ha varit att föredra, eftersom innebörd och verkan i ett sådant system bättre skulle överensstämt med utländska motsvarigheter. Att direktiven trycker hårt på önskvärdheten av likformiga pantsättningsregler för fastighetsrätten, sjörätten och lufträtten samt att fastighetsrätten är och måste få förbli tongivande är emellertid

tillräcklig förklaring till att utredaren tagit som självklar utgångspunkt ett bibehållande av nuvarande ordning med särskilt pantbrev.

Lufträttsutredningen hade ett förslag om lättnad i kravet på borgenären att kontrollera pantsättarens behörighet, vilket skulle praktiskt underlätta vid omläggningar av krediter, vid nybelastning av pantbrev, som kreditgivaren redan innehar, etc. Redareföreningen uttalade sig då positivt för en sådan ordning, alldenstund man inte kunde finna – med hänsyn till att affärerna med skepp sker i mycket "säkerställd" ordning – att någon beaktansvärd inskränkning i ägarens (köparens) skydd mot obehörig pantsättning skulle uppkomma.

Pantbrevsutredningen föreslår nu ett tillgodoseende av samma syften genom regler om innehavarpresumtion, ett slags kvalificerad godtrosregel, som – eftersom det är en regel av mera generell räckvidd – dessutom kan få vissa andra praktiska fördelar. Vid övervägande kan vi inte finna annat än att reglerna skulle fungera i praktiken, vadan vi tillstyrker lagstiftning enligt förslaget.

Vad särskilt gäller fördelar för sjörätten menar vi också att vad betänkandet utsäger på s. 118–119 äger sin riktighet, även om man kanske inte skall överbetona betydelsen därav. Den situation, då det kan vara särskilt värdefullt att skeppsägarens företrädare är direkt behörig genom pantbrevsinnehavet är, som utredningen antytt, då partrederi med hjälp av svenska pantbrev skall ordna finansiering direkt från utländska kreditgivare, och just detta blir måhända inte alltför ofta förekommande i praktiken.

Förslaget om innehavarpresumtion har oundgängligen medfört förslag om en justering av 262 § sjölagen (och tillägg av 262 a §) men inte några sakändringar i övrigt i lagen. I detta sammanhang noteras att utredaren (på s. 119) tagit upp en definierad konkursfråga, som på sitt sätt berör förslaget versus den s. k. inskrivningsprincipen och registrets publicitetsverkan, nämligen denna: om köpare B med hjälp av pantbrev utgörande ägarhypotek skaffat sig lån av sin bank och säljare A så går i konkurs innan B sökt förvärvsinskrivning, skall då skeppet rimligtvis ingå i konkursboet belastat med den panträtten? Utredaren besvarar frågan jakande. Vi är av samma mening och väl främst av det enkla skälet att situationen för säljarens oprioriterade borgenärer inte prejudiceras. Att pantbelastningen fullbelånas är en risk, som dessa borgenärer ständigt löper, och om deras galdenär själv belånar ägarhypoteket eller om hans köpare gör detta bör vara cgalt.

Sveriges Advokatsamfund: För sjörättens del innebär förslaget en önskvärd förenkling av pantsättningen, och förslaget tillstyrks av samfundet.

På fastighetsrättens område innebär förslaget ett nytänkande och delvis en återgång till vad som gällde före jordabalkens ikraftträdande. Mot de fördelar som kan ligga i att pantsättningsbefogenheten är överlåtbar och att innehavet av pantbrevet utgör presumtion för behörighet att pantsätta

förutsatt att innehavaren är en " trovärdig person " står de nackdelar i säkerhetskänslan som fastighetsägaren drabbas av. Idag är pantbrevet värdehandling endast i fastighetsägarens hand och i detta ligger en avsevärd och betydelsefull trygghet för fastighetsägaren. Om förslaget genomförs blir det nödvändigt för fastighetsägaren att vid egen förvaring och förvaring hos annan av pantbrev iakttaga särskild försiktighet för att undvika risken att pantbrevet pantsätts utan hans medverkan. I vissa fall, såsom exempelvis när fastighet ägs av flera med samäganderätt, medför förslaget att särskilda åtgärder måste vidtagas beträffande förvaringen av pantbrev för att undvika risken av obehörig pantsättning. Förslaget innebär sålunda klara nackdelar för fastighetsägaren.

För kreditgivaren innebär den föreslagna godtrosregeln onekligen den fördelen att den ekonomiska risken för misstag vid prövningen av rätten att pantsätta i större utsträckning än hittills överflyttas till fastighetsägaren och det allmänna. Det är tveksamt om detta är eftersträfvansvärt. Det överläge i kunskapskänslan i hithörande frågor som kreditgivaren i normalfallet har i förhållande till fastighetsägaren talar tvärtom för ett bibehållande av nuvarande regler.

Det är vidare tveksamt om förslaget i verkligheten kommer att medföra några administrativa fördelar för kreditgivarna i form av enklare rutiner. I normalfallet torde nämligen kreditgivaren behöva inhämta uppgifter om fastigheten ur fastighetsboken, exempelvis beträffande inområde av in-teckning. Eftersom sådan kontroll normalt sker mot ett gravationsbevis, får kreditgivaren också uppgift om lagfaren ägare. Om pantsättaren är annan än den som står antecknad som ägare i gravationsbeviset, torde varje seriös kreditgivare undersöka innehavarens behörighet att förfoga över pantbrevet, bl. a. för att kontrollera att pantsättaren inte redan är panthavare och sålunda enligt förslagets tvingande bestämmelser inte behörig mottagare av pantsättningsbefogenheten. Man kan då svårligen tänka sig att den seriöse och normalt aktsamme kreditgivaren i annat än sällsynta undantagsfall åtnöjer sig med endast en försäkran från den som innehar pantbrevet att fastighetsägaren överlåtit pantsättningsbefogenheten på honom.

Enligt samfundets åsikt talar alltså övervägande skäl för att den nuvarande ordningen bibehålls och samfundet avstyrker därför förslaget i denna del. De utökade möjligheterna att erhålla ersättning från staten som utredningen föreslår syns i endast begränsad omfattning skydda fastighetsägaren mot de risker som förslaget i övrigt innebär.

Utredningens förslag (om pantsättning av pantbrev på grund av in-teckning meddelad i fastighet från vilken avstyckning skett) innebär en avsevärd förenkling och torde underlätta genomförandet av avstyckningar framför allt hos stora fastighetsägare såsom skogsbolagen. För den normalt aktsamme köparen av en avstyckad fastighet innebär förslaget ingen nämnvärd risk. Samfundet som alltså tillstyrker förslaget i denna del, vill

dock peka på risken att intresset hos stamfastighetens ägare för snabba relaxationsåtgärder möjligen kan minska om förslaget genomförs.

Utredningen föreslår en i jordabalken inskriven regel om borgenärens kontroll av pantsättningsbehörigheten vid generell pantförskrivning. Den föreslagna regeln innebär att godtroende kreditgivare till vilken pantbrev pantförskrivits som säkerhet för framtida fordran anses bevarad vid sin goda tro intill dess han fått vetskap om att gäldenären inte längre äger förfoga över pantbrevet. Otvivelaktigt har hittills rått en besvärande osäkerhet beträffande generella pantförskrivningar liksom också beträffande pantförskrivning av pantbrev till säkerhet för kredit i löpande räkning. Den föreslagna regeln får anses ändamålsenlig och i allt väsentligt överensstämmande med den praxis som hittills tillämpats.

Även den av utredningen föreslagna lagregeln om giltigheten av ursprunglig pantsättning efter konvertering av lån är välmotiverad. Motsvarande lagregler beträffande generell pantförskrivning, konvertering av lån etc. föreslås inom sjörätten och lufrätten. Invändning häremot finns inte från samfundets sida. — — —

Utredningen har behandlat frågan om pantsättning av fastigheter som är underkastade föreskrifterna om kommunal förköpsrätt under sådan tid då äganderätten är svävande på grund av att beslut i förköpsfrågan inte föreligger. Utredningen anser sig dock ha funnit att nackdelarna med den nuvarande ordningen inte är så stora att särskild lagstiftning är motiverad.

Avsevärda problem för den enskilde kan dock uppkomma i sådana fall då äganderätten är svävande i avvaktan på beslut i förköpsfrågan. En möjlighet att komma till rätta med den nuvarande ordningen, som måste anses otillfredsställande, borde vara en lagregel om gemensam pantsättning av säljare och köpare med bindande verkan för kommunen om förköp kommer till stånd.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Varje inskränkning i kravet på borgenärens kontroll av en pantsättares befogenhet att pantsätta måste innebära att fastighetsägarens skydd mot obehörig pantsättning av hans egendom minskas. Fastighetsägarens ställning som enligt gällande pantsättskonstruktion stärktes genom den nya jordabalken kommer sålunda, bedömer förbundet, att försvagas genom den nu föreslagna godtrosregeln. Pantbrevet är idag en värdehandling i ingen annan än fastighetsägarens hand. Detta förhållande utgör en mycket betydelsefull trygghet för fastighetsägaren. Utredningen synes emellertid i enlighet med direktiven ha gjort en omsorgsfull avvägning mellan, å ena sidan, risken för skada som kan drabba fastighetsägare och å andra sidan kraven på ett väl fungerande kreditväsende. I kombination med den föreslagna rätten till ersättning av staten torde godtrosreglerna få anses försvarliga. Förbundet beaktar därvid att den automatiska databehandlingen inom inskrivningsväsendet håller på att slutligt genomföras i landet.

I och för sig synes det förbundet ovisst om ägaren till en avstyckad

fastighet i gemen inser att och på vilket sätt han kan skydda sig mot en obehörig pantsättning från stamfastighetens ägare. Utredningens förslag utgör emellertid en praktisk lösning som i det här avseendet torde överväga risken för rättsosäkerhet. Förbundet tillstyrker förslaget i denna del.

Beträffande den kommunala förköpsrätten enligt förköpslagen (1967: 868) och reglerna för pantsättning konstaterar utredningen (s. 125) att "nackdelarna med den nuvarande ordningen trots allt inte är så stora" att de motiverar en ändring. Utredningen uttalar vidare att den vill "understryka vikten av att man inte överför de komplikationer som den kommunala förköpsrätten nu inrymmer till ett nytt område". Enligt förbundet torde utredningen inom ramen för sina givna direktiv haft möjlighet att komma till rätta med de problem som den kommunala förköpsrättens regler idag förorsakar kreditgivningen och belåningen av pantbrev i fastighet.

Under remisstiden har dessutom i en promemoria från justitiedepartementet (Ds Ju 1983:11) tillkännagivits förslag till ändringar i förköpslagen med införande av bl. a. två helt nya förköpsgrunder. Mot den bakgrunden synes det förbundet ännu mer angeläget att införa en regel som ger köpare eller säljare befogenhet att pantsätta pantbrev under den tid frågan om förköp är för handen och som gör kommunen bunden av pantsättningen.

Sveriges Villaägareförbund: Förslaget om innehavarlegitimation för pantbrev i kombination med godtrosreglerna är ägnade att i viss utsträckning försvaga fastighetsägares skydd mot obehöriga förfoganden över pantbrev. Det finns emellertid fog antaga att dessa försämringar i praktiken inte kommer att spela någon större roll. Vid en samlad bedömning anser sig förbundet inte ha anledning att motsätta sig utredningens förslag.

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund: Den enligt förbundets uppfattning största förändring av nu gällande regler som redovisas är att den som innehar pantbrev i fastighet – oaktat han äger fastigheten eller ej – presumeras ha erhållit ägarens samtycke till att få begagna pantbrevet för pantsättning.

Förbundet noterar i denna del, att borgenärens skydd ökas på bekostnad av fastighetsägarens. Borgenär som erhåller pantbrev presumeras vara i god tro, såvida han ej har skälig anledning att misstänka att pantsättaren icke är behörig. Med de regler, som emellertid föreslås om ersättning av statsmedel i vissa fall, kan sägas att man uppnått en rimlig avvägning mellan borgenärs och fastighetsägares intressen.

Förbundet delar dock ej utredningens uppfattning, att ersättningsfallen kommer att vara begränsade till sin omfattning. I och med införandet av ett system, där pantbrevsinnehavaren presumeras ha rätt till pantsättning av detsamma, kommer antalet orättmätiga pantsättningar att öka. Förbundet vill här endast peka på den anomali, som kommer att vidlåta mängden av utestående pantbrev. De absolut flesta utestående pantbreven är redan pantförskrivna för fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden och därmed

kan de icke (åter-) pantsättas. Den mindre gruppen utestående pantbrev, som icke innehas av borgenärer som säkerhet för sina respektive fordringar kan fritt pantsättas av pantbrevsinnehavarna. Att genom kontroll åtskilja dessa två kategorier pantbrev – den "bundna" respektive "fria" gruppen – låter sig icke göras. Förbundet befarar, att en hel del orättmätig återpantsättning kan komma till stånd av redan pantsatta pantbrev. I denna del vill förbundet peka på – i likhet med utredningen – det stora antalet utestående s. k. säljarreverser. Ifrågavarande reverser är oftast i händerna på privatpersoner, som saknar insikt i fastighetsrätt och panträtt. Förbundet befarar därför, att om pantbrevet åter upphöjs till värdehandling, kommer i gruppen säljarreverser en hel del orättmätiga pantsättningar till stånd både på grund av uppsåt som av okunskap om gällande regler.

Förbundet finner emellertid icke att dessa farhågor utgör tillräckligt vägande skäl för att avstyrka utredningens förslag, utan tillstyrker förslagen i denna del.

Förbundet skulle dock gärna se att ett system infördes, där man lätt kunde urskilja de "bundna" pantbreven från de "fria". Ett sådant system skulle kunna införas genom att låta pantsättaren på pantbrevet påteckna för vilken gäld och till vem pantbrevet pantsatts samt när pantbrevet återlämnats, göra notering härom på pantbrevet och på så vis göra det "fritt" för pantsättning.

Förbundet finner i likhet med utredningen, att de problem i fråga om pantsättningsbefogenheten, som uppstår när en fastighet kan bli föremål för kommunalt förköp, icke är av sådan natur, att speciella regler bör införas, som reglerar dessa förhållanden.

Förbundet vill dock erinra, att den nu gällande förköpslagen främst berör vissa slag av fastigheter, utgörande endast en mindre del av beståndet, men att förslag framlagts från justitiedepartementet (Ds Ju 1983: 11) om en icke oväsentlig utvidgning av den kommunala förköpsrätten. Skulle förslagen realiseras, kan emellertid en reglering av pantsättningsbefogenheten under den kritiska tiden fram till att frågan om kommunalt förköp blivit avgjord vara befogad.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution: Förslaget att en avstyckning skall omfattas av pantsättning som görs av stamfastighetens ägare (JB 6:2 tredje stycket) ställer krav på att mäklare, lantmätare och andra inblandade vid avstyckningsförrättningen eller försäljningen av den avstyckade fastigheten upplyser om den pantsättningsmöjlighet som stamfastighetsägaren får. I flertalet fall sker numera inteckningssanering i anslutning till avstyckningsförrättningen, eftersom avstyckningsköparen annars saknar möjlighet att belåna sin fastighet. De negativa konsekvenserna av ett genomförande av förslaget borde därför kunna bli försumbara, och den föreslagna ändringen underlättar den praktiska hanteringen hos kreditgivarna. Vi tillstyrker därför förslaget.

I motiveringen sägs att en pantsättning får förmodas avse även avstyck-

ningen. Vi delar denna uppfattning eftersom regeländringen annars inte skulle få någon effekt i normalfallet, då den pantsatta fastigheten endast anges med stamfastighetens nummer. Detta betyder emellertid också att i de fall då parterna är överens om att pantsättningen inte skall avse även en avstyckning måste pantförskrivningen formuleras på så sätt att det klart framgår vilka fastigheter som besväras av inteckningen men inte omfattas av pantsättningen.

Enligt vår mening bör i övergångsbestämmelserna anges att en avstyckning som tillkommit före lagens ikraftträdande ej skall kunna pantsättas av stamfastighetsägaren. I vart fall bör anges att en pantsättning som skett före lagens ikraftträdande inte genom ikraftträdandet kommer att gälla i en avstyckning som tillkommit före pantsättningen.

Godtrosregeln har i förslaget (JB 6:3) knutits till den omständigheten att pantsättaren innehar pantbrevet. Den nu gällande lagstiftningen innebär bl. a. att godtrosskydd även kan finnas när pantsättningen endast avser överhypotek på tidigare till annan borgenär pantsatt pantbrev. Den föreslagna lagtexten bör ändras så att denna möjlighet finns kvar.

Den föreslagna regeln att innehavare av pantbrev skall presumeras ha rätt att pantsätta torde inte få så stora praktiska konsekvenser för det organiserade kreditväsendet. Långivaren bör nog även i fortsättningen göra en kontroll av pantsättarens behörighet. Förslaget synes i första hand tillkommit i syfte att åstadkomma en likartad lagstiftning för fastigheter, skepp och luftfartyg, men eftersom regeln i vissa fall måste vara till gagn för kreditväsendet och då vi inte kan finna några egentliga olägenheter med förslaget för kreditgivarna har vi ingen erinran mot att presumtionsregeln införs. Pantbrevet får dock genom presumtionsregeln en ställning som ligger mycket nära ett innehavarpapper, och konsekvenserna för fastighetsägarna har kanske inte belysts tillräckligt i betänkandet.

Det är önskvärt att det i motiven utförligt anges vilka krav som skall ställas på borgenären för att god tro skall anses föreligga. Ett praktiskt fall kan vara när en av flera delägare önskar upplåta panträtt i en fastighet och besitter ett pantbrev. I ett sådant fall ligger det i och för sig nära till hands att antaga att delägaren handlar på samtliga delägars uppdrag, men det är också fullt möjligt att så inte är fallet. Av praktiska skäl torde obelånade pantbrev nästan undantagslöst förvaras så, att en delägare kan förfoga över pantbrevet ensam. Enligt vår mening bör man därför kräva pantsättning av samtliga delägare.

Föreningen Sveriges kronofogdar: Utredningen föreslår nya regler i 6 kap. 2 § jordabalken, 262 § sjölagen och 3 kap. 2 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg, innebärande en rätt för egendomens ägare att med vissa begränsningar överlåta sin rätt till pantsättning. Föreningen anser att utredningen här har gått för långt i sin i och för sig vällovliga strävan att uppnå en fullständig samordning mellan de olika rättsområdena. Vad gäller sjö- och lufträtten tillstyrker föreningen förslaget med hänsyn till att ett

klart behov föreligger att anpassa den svenska lagstiftningen till den internationella kreditmarknaden och lagstiftningen på dessa områden. Detta behov kan dock knappast göras gällande på fastighetsrättens område, där i stället starka rättssäkerhetskrav talar för att i denna del behålla den gällande ordningen. Ändringarna i 6 kap. 2 § 3 st. jordabalken kan vidare medföra oklarheter, innebärande bl. a. att fastighetsägare i vissa fall kan komma att pantsätta även avstyckningar.

Föreningen vill i stället framhålla, att behovet av en samordning mellan å ena sidan utredningens rättsområden och å andra sidan lagen om företagsinteckning är påkallat. Föreningen vill härvid hänvisa till vad som anförts i föreningens tidigare yttrande i anledning av företagsintekningsutredningens betänkande (SOU 1981: 76) Företagshypotek.

Finansbolagens Förening: Beträffande innehavarlegitimation grundar sig den föreslagna godtrosregeln på den presumtionen att den som innehar ett pantbrev har rätt att pantsätta detsamma. Emellertid synes utredningens förslag leda till att något godtrosvärk av panträtt inte kan komma ifråga vid andrahandspantsättning! Pantsättaren innehar ju inte då pantbrevet. Det förefaller inte föreningen vara troligt att en sådan konsekvens är avsiktlig. Föreningen föreslår därför att regeln kompletteras med ett tillägg svarande mot den som idag finns intagen i 6 kap. 7 § JB.

Sjörättsföreningen i Göteborg: Svenska fartyg ägs i stor utsträckning av partredier. Enligt 42 § sjölagen får huvudredaren inte upplåta panträtt i fartyget utan särskilt bemyndigande.

Föreningen utgår ifrån att den av utredningen föreslagna innehavarpresumtionen skall gälla även huvudredare, som gör gällande att pantsättningsbefogenheten överlåtits på honom, och att det inte skall åligga kreditgivare att särskilt undersöka huruvida huvudredaren lämnats sådant i 42 § sjölagen omnämnt bemyndigande.

Svenska Försäkringsbolags Riksförbund: Att ge fastighetsägare möjlighet att överlåta pantsättningsbefogenheten är en förbättring och förenkling av rådande ordning. Det kommer t. ex. att underlätta pantsättningen av andelsägda fastigheter. Enligt gällande ordning krävs pantsättningsmedgivande/fullmakter från samtliga delägare. Dessa skulle nu kunna ersättas av att pantbrevet överlämnas till en gemensam representant för andelsägarna, som i sin tur pantsätter egendomen.

Denna representant skulle i enlighet med de föreslagna godtrosreglerna i 6 kap. 3 § JB anses legitimerad som pantsättare redan genom innehavet av pantbrevet, vilket skulle innebära en avsevärd förenkling av kreditgivarens kontroll. Förslaget om att pantsättningsmedgivande från ägarna till subsidiäransvariga avstyckningar ej skall behöva inhämtas, kommer också att innebära en avsevärd lättnad i kreditgivarens hantering. Både vid upplåtelse av panträtt i och relaxer avseende exempelvis stora skogsfastigheter, är det idag mycket betungande med alla de kontroller av pantsättningsmedgivanden m. m. som måste företas. Detsamma gäller för fastigheter ingående i dödsbon och överhuvudtaget vid alla flerpartsförhållanden.

Vad avser den föreslagna godtrosregeln i 6 kap. 3 § 2 st. JB, vill riksförbundet påpeka att det är av vikt att bestämmelsen verkligen skall kunna tillämpas enligt sin ordalydelse. Vad som anförts i specialmotiveringen på sid. 172, 3 st., synes starkt inskränka betydelsen av den föreslagna bestämmelsen. Mot bakgrund av dessa uttalanden får den nya regeln inte avsedd verkan. Då sålunda klar divergens föreligger mellan lagtexten och motiven — se sid. 174, 4 st. — krävs ett klarläggande i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Vad vidare anförts i specialmotiveringen sid. 173, 6 st., inger farhågor om att högre krav kommer att ställas på professionella, "starka" kreditgivare när det gäller kontrollförfarandet. Riksförbundet vill starkt betona att så inte får bli fallet, eftersom kreditinstituten i sin verksamhet måste ha klara, entydiga regler att rätta sig efter. Visserligen kommer säkert prövning av pantsättarens behörighet att ske även fortsättningsvis, men den kan med stöd av de nya bestämmelserna — under förutsättning att dessa kan tolkas enligt ordalydelsen — ske snabbare och mer översiktligt än för närvarande.

Vad beträffar godtrosbestämmelsen i 3 § 3 st. avseende bl. a. de generella hypoteken, vill riksförbundet uttala sitt fulla stöd för den av utredningen föreslagna lydelsen. — —

Med den konstruktion som förköpslagen idag har kan, under den tid äganderätten är svävande, varken säljare eller köpare belåna pantbrev i fastigheten. Denna ordning medför olägenheter för en inte obetydlig del av fastighetsmarknaden, genom att den tvingar kreditgivarna till chanstagningar. Som utredningen mycket riktigt konstaterat, är detta "uppenbarligen inte tillfredsställande". Utredningen har dock stannat för att olägenheterna trots allt inte är så stora att de motiverar särskild lagstiftning. Riksförbundet delar inte denna uppfattning, utan vill i stället understryka vikten av att en uttrycklig lagregel införs, som tillägger säljare eller köpare befogenhet att med för kommunen bindande verkan, pantförskriva pantbrev under den kritiska tiden. För att undvika att inbjuda till skentransaktioner kan parternas befogenheter i detta hänseende begränsas till att avse pantförskrivning av pantbrev vars värde uppgår till högst köpeskillings belopp.

Folksam: Folksam ser med tillfredsställelse att reglerna såvitt gäller vissa godtrossituationer har preciserats samt att pantreglerna inom de aktuella rättsområdena har blivit mera likformiga. De ändrade reglerna för behörighet att pantsätta egendom synes också väl motiverade.

3 Ersättning av statsmedel

Justitiekanslern: Som jag redan har hänvisat till är en grundläggande princip i JB:s panträttskonstruktion att endast fastighetens ägare har rätt att begagna inteckningshandlingen — pantbrevet — för pantsättning. Inför

ikraftträdandet av JB tvingades man dock att acceptera att vissa godtrosregler infördes som innebar att en pantsättning kan bli gällande även om annan än fastighetsägaren gjort pantsättningen. Godtrosreglerna betingades av att inskrivningsväsendet på grund av balanser inte fungerade så att upplysning om äganderättsförhållandena kunde erhållas ur fastighetsböckerna. Det blev därför nödvändigt att modifiera kravet på kontroll i fastighetsboken. En kreditgivare som tar emot ett pantbrev som säkerhet får således anses vara i god tro om han litar på en äganderättsuppgift i ett gravationsbevis som är mindre än sex månader gammalt.

Den risk för rättsförluster som denna godtrosregel medförde för egendomens ägare bedömdes som ringa. I praktiken har den inte heller visat sig få några negativa konsekvenser. Med hänsyn till att godtrosregeln nödvändiggjordes av brister i registersystemet för vilket staten svarade ansågs det riktigt att staten i enlighet med bestämmelserna i 18 kap. JB skulle svara för de rättsförluster som kunde inträffa. I och för sig kan det principiellt ifrågasättas om praktiska svårigheter vid lösningen av rent civilrättsliga problem skall bemästras genom införande av en ersättningsskyldighet för en utanför det civilrättsliga förhållandet stående part, staten. Riskerna är stora för att denna tekniskt sett primitiva och för lagstiftaren lättköpta lösning slentrianmässigt skall få allt vidsträcktare tillämpning. Den ursprungliga motiveringen – vissa övergående brister i organisationen av det offentliga inskrivningsväsendet – riskerar att bli bortglömd. Farhågor av angivet slag besannas av det nu framlagda förslaget.

Genom det remitterade förslaget skulle kravet på efterforskning i fastighetsboken av äganderätten släppas helt. Syftet med detta är huvudsakligen att kreditgivarna i fortsättningen skall slippa en "dyrbar kontrollapparat" (se bl. a. sid. 108 i betänkandet). Härigenom görs en affärsmässig vinst de kommersiella parterna emellan i kreditförhållandet.

Släpps kravet på kontroll borde även statens ansvar för förluster på grund av den nyssnämnda godtrosregleringen i princip få upphöra. Ansvar var ju motiverat av att staten inte kunde tillhandahålla ett registersystem som möjliggjorde en kontroll. Enligt förslaget skall emellertid staten svara även för den väsentligt ökade risk för rättsförluster som uppstår med en ny ordning. I betänkandet motiveras detta endast med att "det måste anses rimligt att staten, som genom sin lagstiftning öppnar möjlighet till godtrosvörvärv av panträtt på rätte ägarens bekostnad, åtminstone i viss utsträckning kompenserar detta genom ersättning för intrånget" (se sid. 122).

Jag delar inte utredningens uppfattning om att staten bör bära skadeståndsansvar. Förslaget som innebär befrielse från kontrollen i fastighetsboken eller mot gravationsbevis – en kontroll som i mitt tycke är naturlig – syftar som nyss nämnts till att avlasta kreditgivaren arbete och därmed även göra det billigare för kredittagaren. Enligt min mening ligger det då närmare till hands att kreditgivaren/kredittagaren står risken för detta. Det synes även mest foljdriktigt mot bakgrund av att det enligt förslaget an-

kommer på kreditgivaren att — med utgångspunkt från "innehavarpresumptionen i förbindelse med pantsättningsbefogenhetens överlåtbarhet" — bedöma om en kredittagare som vill låna på ett pantbrev är behörig (se sid. 107 f i betänkandet). Endast om kreditgivaren haft särskild anledning att misstänka, att pantsättaren saknade rätt att pantsätta pantbrevet skall han enligt förslaget reagera.

Bedömningen görs således helt på kreditgivarens ansvar. Förslaget utgår alltså inte från ägaren som ensam pantsättningsbehörig och pantsättningen står därmed inte i något samband med statens inblandning såsom registerhållare. Den "kommersiella hanteringen" bör då också enligt min mening rimligtvis bära de risker som följer av bedömningen. Det finns inte någon anledning för staten att ta på sig ett ansvar i det läget.

Motsvarande godtrosregler som föreslås för fastigheter föreslås gälla i fråga om fartygs- och luftfartygspant. Samma invändningar mot förslaget kan göras beträffande sådan pant. När det gäller denna egendom måste det ansvar som staten skulle ta på sig dessutom bedömas som betydligt mera riskfyllt. Jag vill enbart peka på att kreditobjekten i dessa fall generellt sett är avsevärt mycket värdefullare. Det kan vara fråga om inteckningar på upp till 500 miljoner kronor. Dessutom sker kreditgivningen utomlands. Av naturliga skäl blir det i sistnämnda fall svårare för staten då ansvar aktualiseras att i bevishänseende gentemot en sådan kreditgivare göra gällande att denne haft skälig anledning att misstänka att pantsättaren inte var behörig.

Riskerna med den föreslagna ordningen med avseende på skadeståndsansvar för staten torde i och för sig inte vara så stora när det gäller seriösa kreditgivare. Dessa kommer säkerligen att iaktta vederbörlig försiktighet gentemot pantsättaren och även kräva gravationsbevis som utvisar äganderättsförhållandena eller göra kontroll mot inskrivningsregistret. Om inte annat så behövs detta för att fastställa inteckningens prioritet. Faran ligger enligt min mening i att man genom den föreslagna ordningen öppnar möjligheter för dem som vill utnyttja systemet i ohederligt syfte. Förslaget kan i detta hänseende tveklöst sägas underlätta ekonomisk brottslighet. Här ser jag en allvarlig risk.

Kammarkollegiet: Sedan nya jordabalken trädde i kraft år 1972, har kammarkollegiet fått in knappt ett 20-tal ärenden om ersättning enligt 18 kap. 4 § jordabalken. Av dessa är 6 fortfarande under handläggning. I tre fall har kollegiet ansett sig kunna medge ersättning. Sammanlagt har hittills betalats ut omkring 90 000 kr. Ett av fallen — omnämnt på s. 122 i betänkandet — gällde återgång av fastighetsköp där köparen, som var på obestånd, hade hunnit att ta ut och belåna tre pantbrev. Bland de ärenden som ännu inte är avgjorda finns två som också gäller återgång av fastighetsköp där köparen belånat pantbrev före återgången. I förhållande till de miljontals fastighetsöverlåtelser och belåningar av pantbrev som förekommit under samma tid är det således ett försvinnande litet antal fall som lett till anspråk på ersättning av staten.

Ärenden om ersättning enligt 349 § sjölagen har ännu inte förekommit.

Det finns anledning att ställa sig frågande till det berättigade i den ersättningsskyldighet som enligt nuvarande regler vilar på staten. Det bakomliggande motivet för denna ersättningsskyldighet har varit att staten i princip ansetts ansvarig för riktigheten av fastighetsbok och skeppsregister. Felaktigheter eller bristfälligheter där, som föranlett rättshandlingar med förlust för någon av de inblandade parterna som följd, har därför ansetts motivera ersättning av staten.

I verkligheten kan det dock vara andra omständigheter än redovisningen i fastighetsbok eller skeppsregister som orsakat förlusten. Tag t.ex. en konkurs. Vid återgång av fastighetsköp förutsätts att parternas ekonomiska mellanhavanden regleras. En mellankommande konkurs hos köparen gör emellertid att denne inte kan lämna betalning för de ytterligare pantbrev som tagits ut i fastigheten innan talan om återgång väcktes. Detta medför förlust för "rätte ägaren", vilken skall ersättas i den mån denne inte själv medverkat till förlusten.

Ersättningsärendena är ofta en följd av mindre seriösa personers agerande. Den normala hanteringen av fastighetsöverlåtelser och pantsättningar – genom banker och andra ansvarskännande kreditinstitut – erbjuder sålunda inga problem i ersättningshänseende. I utredningen föreslås nu att en kreditgivare inte skall behöva närmare efterforska panträttsupplåtarens behörighet (förslagets 6 kap. 3 § jordabalken, 262 a § sjölagen och 3 kap. 3 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg). Samtidigt förutsätts dock (s. 173) att låneinstituten, i varje fall på fastighetsrättens område i stort sett kommer att fortsätta med sina hittillsvarande rutiner i fråga om införskaffande av gravationsbevis och kontroll i fastighetsbok.

Mellan förslaget att slopa kravet på kontroll av panträttsupplåtarens behörighet och förutsättningen att sådan kontroll ändå i den reguljära kreditverksamheten skall ske mot fastighetsboken (resp. skeppsregistret) förefaller att finnas en märklig motsättning. Förslaget synes sålunda innebära att man i praktiken ställer lägre krav på den icke reguljära kreditgivningen, där den mindre seriösa och ibland rättsligt tvivelaktiga belåningen av pantbrev hör hemma, än som självmant iakttas vid den institutionella kreditgivningen. Utvecklingen på kreditmarknaden torde ha inneburit att allt mer av kreditgivning mot pantbrev sker under medverkan av kreditinstitut och andra organ med tillgång till kvalificerad personal och väl utarbetade rutiner där kontroll av panträttsupplåtarens behörighet ingår. En sådan utveckling ligger i kreditmarknadens och hela samhällets intresse. Den bör därför understödjas genom att sådana rutiner blir till allmän norm vid bestämningen av god sed i fråga om kontroll av panträttsupplåtarens behörighet. Genom att gynna den icke reguljära kreditgivningen i detta hänseende motverkar förslaget i stället utvecklandet av önskvärda kontrollrutiner på allt större delar av kreditmarknaden. Det kan inte ligga i samhällets intresse. I detta sammanhang bör man särskilt beakta den

ekonomiska brottslighet som annars bekämpas med allt större samhällsinsatser.

Utredningens förslag i denna del ter sig också märkligt med tanke på de ansträngningar som samhället lagt ner – i lagstiftning, administration och kostnader – för att få ett tillförlitligt inskrivningsväsende som grundval för kreditväsendet. Utvecklingen i detta hänseende borde närmast leda till att kravet på kontroll med hjälp av inskrivningsväsendet skärps i den mån resurserna där ökar möjligheten till en sådan kontroll, främst genom ADB-systemets utbyggnad. Den eftergift av kontrollkravet som hittills grundats på uttalandet om godkännande av äganderättsuppgifter i ett högst sex månader gammalt gravationsbevis har också varit motiverad uteslutande av eftersläpningen i inskrivningsväsendet. Vid sitt förslag till JB förklarade chefen för justitiedepartementet (prop. 1971: 179 s. 35 f) att det fanns anledning se på denna fråga på ett annat sätt sedan övergången till ADB ökat möjligheten att få aktuella fastighetsuppgifter. Vad som nu föreslås strider mot den intention för framtiden som denna förklaring uttrycker.

I direktiven (s. 46 f) framhålls vikten av att de fördelar som kan vinnas genom ändringar i de grundläggande principerna för JB:s panträttskonstruktion noggrant vägs mot de starka skäl som talar mot ändringar i denna lagstiftning. Det huvudsakliga skälet för utredningens förslag i denna del synes vara önskemålet om likformig lagstiftning för fastighets-, sjö- och luftpanträtterna. Bestämmelsen att borgenär inte skall vara skyldig kontrollera pantupplåtarens behörighet tar närmast sikte på sjö- och luftpant-rätten, där den redan från början får sin egentliga betydelse. Pantbrevet blir ett innehavarpapper med obetingad säkerhet i skeppet resp. luftfartyget.

Önskemålet att få en för sjörätten och fastighetsrätten gemensam ordning tycks man även enligt utredningen (s. 119) kunna förverkliga genom att i sjörätten införa samma godstrosregler som för fastighetsrättens del finns i 6 kap. 7 § JB. Frågan om rättslikhet mellan fastighets- och sjörätt förefaller alltså inte att vara utslagsgivande för den avvägning som skall ske enligt direktiven.

Kammarkollegiets fondbyrå har sina förvaltade medel till en del placerade i lån mot säkerhet i fast egendom och skepp. Nuvarande system med undersökningsplikt i fråga om låntagarens behörighet att förfoga över pantbrevet har hittills inte inneburit några problem för fondbyråns del.

Mot denna bakgrund avstyrker kollegiet förslaget att efterge nuvarande krav på kontroll av pantsättarens behörighet mot fastighetsbok resp. skeppsregister. I stället finns anledning att överväga ett fullföljande av intentionen vid JB:s tillkomst med hänsyn till utvecklingen av ADB-systemet för fastighetsböckerna.

Inom utredningen har diskuterats (s. 122), om inte rätt till ersättning av staten vid godtrosvförvärv av panträtt helt kunde undvaras. Kollegiet finner det vara en brist att konsekvenserna av en sådan åtgärd inte redovisas

närmare. Allt som sägs är att detta skulle vara att gå för långt. Inte heller redogörs närmare för de ekonomiska konsekvenser som den föreslagna utvidgningen av godtrosförvärv vid panträtt kan få för staten. Det heter endast att förslaget beräknas inte medföra några ökade utgifter för statsverket, vilket kollegiet har svårt att tro. Tvärtom finns det risk för att staten kan komma att få träda in i en helt annan utsträckning än hittills. På sjö- och luftträtens område måste man räkna med att det i ett enda fall kan bli fråga om mycket stora belopp. På detta område måste man också ta hänsyn till de svårutredda och svårbedömda frågor som kan aktualiseras i internationella affärsförhållanden. Risk finns att de föreslagna bestämmelserna särskilt här öppnar möjlighet att utnyttja ersättningsrätten för omfattande ekonomisk brottslighet.

Till dessa praktiskt-ekonomiska betänkligheter kommer rent principiella. Som tidigare framhållits och även utredningen påpekar, förutsätter den nuvarande ersättningsrätten att godtrosförvärvet är grundat på tillit till fastighetsboken (resp. registret). Reglerna om ersättning av staten är en del av det system med tillförlitligt registerunderlag för kreditväsendets behov som statsmakterna ville bygga upp genom en kombination av lagstiftning och praktiska åtgärder på registerområdet. I den mån statsmakterna misslyckades med denna intention – t. ex. genom balanser hos inskrivningsmyndigheterna – eller systemet inte fungerade i det enskilda fallet kunde det vara motiverat att staten tog på sig de ekonomiska konsekvenserna av misslyckandet.

Det aktuella utredningsförslaget innebär att sambandet mellan statens registeransvar och godtrosförvärvet upphävs. Därmed faller också grunden för det statliga ersättningsansvaret bort. Med den ändrade karaktär som pantbrevet får, om utredningens förslag genomförs, sker i huvudsak en återgång till vad som gällde före ikraftträdandet av jordabalken 1972 och av motsvarande ändringar i sjölagen 1976.

Principiellt kommer därmed inte att finnas större anledning till ersättning av staten vid godtrosförvärv av pantbrev än vid andra godtrosförvärv eller i andra situationer där lagstiftaren ger företräde åt den goda tron framför hänsyn till rätt ägare e.d. Utredningens resonemang i denna del skulle föra till oöverskådliga konsekvenser. Samtidigt med att utredningen framhåller de nuvarande ersättningsbestämmelsernas grund i intresset att upprätthålla tilliten till inskrivningsväsendet menar utredningen att förslaget om frikoppling av godtrosförvärv till panträtt från inskrivningsväsendet "för konsekvensens skull" bör medföra rätt till ersättning av staten för rätt ägare som lider förlust genom godtrosförvärv enligt de föreslagna reglerna. Att konsekvensen av utredningens förslag bör vara den motsatta har redan sagts.

Om utredningen grundar sitt konsekvensresonemang på tanken att staten bör ersätta förlust på grund av att lagstiftaren valt en viss lösning av en intressekonflikt mellan enskilda, finns anledning att varna för konsekven-

ser på andra lagstiftningsområden. Det finns många sådana områden där statlig ersättningsskyldighet på grund av lagstiftningens konstruktion skulle kunna aktualiseras. Den utformning som en lagstiftning fått vid avvägningen av olika enskilda intressen i en rättshandling kan inte rimligen läggas till grund för ersättningsskyldighet för staten som inte deltar i rättshandlingen och inte heller tillhandahållit förutsättningen för denna rättshandling, så som kan sägas ske när inskrivningsväsendet anlitas.

Som företrädare för staten vid handläggning av frågor om ersättning av statsmedel i de aktuella fallen vill kollegiet bestämt avstyrka den utvidgning av ersättningsrätten som förslaget innebär. Om den föreslagna regleringen av godtrosförvärven genomförs, bör enligt kollegiets mening övervägas att i stället helt slopa det statliga skadeståndsansvaret för förlust till följd av godtrosförvärv vid panträtt. Detta torde ge anledning till översyn av övriga ersättningsfall i JB.

Utredningen har förklarat att dess förslag beräknas inte medföra några ökade utgifter för statsverket. Kollegiet vill uttala en allvarlig varning mot ett sådant antagande. Redan den generella eftergift av kontrollkravet i fråga om pantsättarens behörighet som förslaget innebär medför en betydande riskökning särskilt med hänsyn till att de nya reglerna kan komma att utnyttjas som metod för ekonomisk brottslighet. Till detta kommer att även enstaka fall av ersättning vid panträtt i fartyg eller luftfartyg kan medföra ersättning med belopp som uppgår till hundratals miljoner kronor.

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund: Se avsnitt 2.

4 Tillägget

Riksgäldskontoret: Vidare har utredningen – för att få en bättre marknadsanpassning av den s. k. utmätningsräntan – föreslagit att utmätningsräntan skall höjas till vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter samt att tillägget inte längre skall vara utmätningsbart. Fullmäktige tillstyrker även dessa förslag.

Svea hovrätt: Utredningen har ägnat stor, och välmotiverad, uppmärksamhet åt de s. k. borgenärstilläggen eller alltså dels det fasta tillägg om 15 procent på pantbrevsbeloppet som borgenären vid behov äger utnyttja (för både huvudförpliktelse och biförpliktelse) och dels utmätningsränta efter procentsats som nu är olika för fast egendom och annan. Utredningen föreslår att det fasta tillägget bevaras som det är medan utmätningsräntetillägget föreslås vara fyra procent över gällande diskonto. Hovrätten instämmer i förslaget såvitt gäller utmätningsräntan. Däremot vill hovrätten sätta frågetecken för om det fasta tillägget verkligen bör bibehållas. Detta tillägg – i grund och botten främst avsett för ränta – är konjunkturkänsligt på ett sätt som är olyckligt i fråga om en fundamental panträttsregel och därtill förmodligen svårbegripligt utomlands; hovrätten skall ej

upprepa de skäl för och emot som utförligt redovisats i betänkandet men vill för sin del markera tvivel på att det skulle bli svårt för bankerna att för sina kunder förklara att in-teckning behöver sökas för mer än lånets kapital-belopp. I sammanhanget vill hovrätten fästa uppmärksamheten vid att den konventionsbetingade begränsning i betalningsrätten till tre års ränta som luftträttsförslaget innehåller (se 3 kap 4 § förslaget till lag om inskrivning av rätt till luftfartyg) hade motsvarighet i sjörätten före 1976 års sjölagsändringar och torde vara gångbar utomlands. Det förtjänar undersökas huruvida inte en dylik ordning kunde helt ersätta det nuvarande fasta tillägget om 15 procent på pantbrevsbeloppet. Hovrätten är medveten om att övergångsproblemen i så fall kan bli betydande.

Hovrätten tillstyrker förslaget att utmätning av pantbrev – eller, annorledes uttryckt, ägarens rätt att utnyttja detta för pantsättning – inte skall ge rätt till borgenärstillägg och på så sätt åter närmas till vad som förr kallades utmätning av ägarhypotek. Tydligen förblir ägarhypotek det oak-tat vad det nu är, nämligen intet annat än ägarens rätt till utdelning av medel efter exekutiv försäljning, en rätt som också den är utmätningsbar.

Domstolsverket: DV har vid två tidigare tillfällen, 1978 och 1980, till justitiedepartementet avgett yttrande över förslag till ändringar i 6 kap. 3 § jordabalken och därvid uttalat att verket inte varit helt övertygat om behovet av de föreslagna ändringarna. Vad som anføres i utredningen ger inte DV anledning att ändra uppfattning särskilt inte mot bakgrund av det nu rådande ränteläget. DV vill dock framhålla att om förslaget genomförs är det angeläget att övergångsbestämmelserna inte leder till regler om särskild påskrift av äldre pantbrev. Motsvarande rutiner bör tillämpas vid den framtida omvandlingen av företagshypoteken.

Riksskatteverket: RSV delar utredningens uppfattning att tillägget bör bibehållas och att konstruktionen med ett fast tillägg om 15 procent jämte en utmätningsränta som utgörs av vid varje tidpunkt gällande diskonto, ökat med 4 procentenheter är att föredra.

Utmätning av överhypotek – oftast tillägg – har haft den praktiska betydelsen att skyddsbeloppet därigenom blivit lägre än det skyddsbelopp som en utmätning av fastigheten skulle medföra och har således ofta varit en förutsättning för en försäljning av fastigheten.

RSV anser emellertid de skäl utredningen anför (s. 138 ff) för att ta bort möjligheten att utmäta tillägg väga tungt. Tillägg i samband med utmätningar av överhypotek torde inte ha givit utmätningsborgenärer några större belopp.

Blockbildning vid sekundärpantförskrivningar gör systematiken svåröverskådlig. Dessutom kompliceras KFM:s arbete med t. ex. upprättande av sakägarförteckningar när utmätning av överhypotek sker. Utredningens konstaterande att om möjligheten till utmätning av tillägg tas bort skulle blockbildningen "kunna hjälpligt hanteras" (s. 141) torde emellertid vara något tillspetsat eftersom de flesta KFM-numera klarar även komplicerade

blockbildningssituationer. Det är emellertid viktigt att underlätta KFM:s arbete med exekutiv fastighetsförsäljning och att minimera risken för felaktig handläggning så långt som möjligt. (Jfr av RSV i en promemoria påtalade problem i samband med blockbildning, betänkandet s. 72–74.)

Det är lika viktigt att det blir möjligt för fastighetsägaren/gäldenären och borgenärerna att inse lagreglernas alla konsekvenser i olika situationer. Såsom sägs i betänkandet (s. 138) är det nuvarande remediet mot mellankommande oprioriterade borgenärer andrahandspantförskrivning. Det är RSV:s erfarenhet att detta oftast praktiseras och att möjligheten till utmätning av överhypotek – framför allt i form av tillägg – främst uppkommer på grund av underlåtenhet eller misstag från fastighetsägarens eller kreditgivarnas sida. Att regelsystemet leder till sådana effekter talar starkt för en förenkling.

Samma skäl som kan anföras för ett borttagande av möjligheten att utmäta tillägg talar emellertid också för att man även bör ta bort möjligheten för fastighetsägaren att genom andrahandspantförskrivning förfoga över tillägget. Pantförskrivning av mellanliggande tillägg torde kunna uppfattas som lika stötande som en utmätning av tillägg. Också i detta fall kan det nämligen bli fråga om att så att säga tränga sig före i företrädesordningen (s. 176 i betänkandet). Därigenom kan dessutom övriga borgenärs möjligheter att få del av gäldenärens tillgångar minska genom skenförskrivning.

Tilläggen motiveras främst av att underbelåning av pantbrev – med de nackdelar det för med sig – annars skulle få användas. För att tillgodose detta syfte räcker det emellertid med att förstahandspanthavaren kan tillgodogöra sig tillägget enligt 6:3 JB.

Enligt RSV:s mening är det således inte tillräckligt att ta bort möjligheten att utmäta tillägg. En betydligt större klarhet och överskådlighet uppnås först om också möjligheten till andrahandspantförskrivning av tillägg tas bort.

RSV föreslår därför att fastighetsägaren fråntas möjligheten att genom andrahandspantförskrivningen förfoga över tillägget. Det skulle i praktiken betyda att en borgenär med pantbrev som säkerhet endast kan ta i anspråk tillägg på det egna pantbrevet. Har borgenär säkerhet i form av eget pantbrev jämte pantförskrivning av överhypotek i framförliggande pantbrev får borgenären förutom eget pantbrevs kapitalbelopp och tillägg endast tillgodogöra sig icke utnyttjade kapitalbelopp i framförliggande pantbrev, således inte tillägg i det framförliggande pantbrevet.

Vad här föreslagits torde knappast vara till nackdel för kreditinstituten. Tillägget på det egna pantbrevet – som enligt utredningens förslag höjs till en rimlig nivå – har varit avsett att täcka kostnader och förseningsräntor. Det torde dessutom ligga i bl. a. bankernas intresse att minska behovet av andrahandspantförskrivningar (jfr s. 138). En sådan ordning skulle också underlätta efterkommande kreditgivares möjligheter att rätt bedöma värdet av sina säkerheter.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa: Under kort tid har antalet låntagare som har betalningssvårigheter ökat oroväckande hos stadshypoteksföreningarna. I samband med exekutiva auktioner har det visat sig att i de fall förening lidit förlust detta oftast berott på att pantbrevstilläggen inte räckt till. Av den enkät utredningen låtit verkställa bland olika kreditinstitut angående pantbrevstilläggen synes framgå samstämmigt att en lösning bör sökas som motverkar en förefintlig tendens att underbelåna pantbreven. Stadshypotekskassan har tidigare under utredningens arbete som en acceptabel lösning förordat ett bibehållande av det fasta tillägget, dock höjt till förslagsvis 20 procent av pantbrevets kapitalbelopp (s. 136). Denna uppfattning vidhåller kassastyrelsen.

Utredningen föreslår vidare att utmätningsräntan görs rörlig genom att bindas till diskontot plus fyra procent. För stadshypoteksföreningarna som endast lämnar lån mot fast ränta reser ett system med rörlig ränta principiella invändningar särskilt i en tid med sjunkande räntor. Det är således inte otänkbart i dag att även en rörlig utmätningsränta kan komma att understiga räntan på hypotekslånen. Det förtjänar också påpekas att diskontot tenderar att få mindre betydelse som regulator av räntevillkor i låneavtal. Kassastyrelsen vill med det anförda inte motsätta sig utredningens förslag eftersom erfarenheterna av nuvarande system med en fast utmätningsränta är mindre goda. — — —

Kassastyrelsen vill slutligen tillstyrka utredningens förslag att pantbrevstillägg enligt 9 kap. 16 § utsökningsbalken inte skall få utmätas av kronofogdemyndighet.

Svenska Bankföreningen: Jordabalkens bestämmelser om tillägg har efter förslag av utredningen ändrats med verkan fr. o. m. den 1 juli 1981 och innebär att tillägget utgörs dels av en fast del på 15% och dels av en utmätningsränta som är 10%. Bankföreningen har i samband med remissbehandlingen av nämnda förslag uttalat sig för en diskontoanknytning av utmätningsräntan. Utredningen föreslår nu, efter en enkät vari bl. a. bankföreningen hörts, att utmätningsräntans storlek skall knytas till diskontot.

Bankföreningen instämmer i utredningens slutsats att tillägget i sin nuvarande utformning är otillräckligt. I stället för att pantbreven underbelånas bör en lämpligare anordning kunna uppnås genom att tilläggets storlek automatiskt anpassas till den vid varje tidpunkt gällande räntan. Med åberopande av de synpunkter som bankföreningen tidigare framfört och vilka har refererats i betänkandet anser föreningen att utredningens förslag bör genomföras. Den föreslagna övergångsregleringen är enligt föreningens uppfattning tillfyllest.

Med de motiveringar utredningen använt tillstyrker bankföreningen också utredningens förslag om att pantbrevstillägg inte längre skall kunna utmätas. Det är naturligt, att intecknad egendom skall vara underlag för krediter som uppkommer genom avtal mellan ägaren och kreditgivarna. Föreningen instämmer därför i utredningens påpekande att det strider mot

denna ordning att kronofogdemyndigheterna såsom på senare tid skett genom utmätning av tillägg bryter sig in i förmånsrättsordningen och tar en del av värdet i anspråk t. ex. för skatt med åsidosättande av efterföljande borgenärs rätt. Med utredningens förslag att tillägg inte kan utmätas torde också den i dag något problematiska tillämpningen av den s. k. blockbildningsregeln i 6 kap. 3 § andra stycket jordabalken underlättas.

Sveriges Föreningsbankers Förbund: Utredningen har med anledning av den räntestegring som skett på kapitalmarknaden under 1970-talet även granskat det s. k. tilläggets storlek och konstruktion. Enligt nuvarande regler utgörs tilläggets storlek av ett fast tillägg om 15 procent och en utmätningsränta om 10 procent. SFF har – vilket också framförts i ovan nämnda skrivelse till pantbrevsutredningen – inget att erinra emot utredningens förslag innebärande att det fasta tillägget om 15 procent bibehålls och att utmätningsräntan följer ändringarna i diskontot. Förslaget om att utmätningsräntan skall bestämmas till diskonto + 4 procent kan accepteras. Utmätningsräntans nivå är en besvärlig avvägningsfråga. Å ena sidan får den av säkerhetssynpunkt inte vara för låg så att kreditgivarna – med rimliga handläggningstider för exekutiva auktioner och numera förekommande kostnadslägen – inte kan få täckning för räntekostnaderna. Å andra sidan minskar kreditutrymmet ju högre utmätningsräntan är. SFF bedömer att nivån diskonto + 4 procent kan vara rimlig, dock bör den inte vara högre.

Vad avser den rättsliga konstruktionen med tillägg instämmer SFF till fullo i utredningens konstaterande att den nuvarande möjligheten för en utmätningsborgenär att för en oprioriterad fordran få utdelning ur tillägg på grund av utmätning av pantbrev till förfång för innehavare av efterföljande pantbrev är synnerligen otillfredsställande. Utredningens förslag om en uttrycklig regel som förbjuder att en utmätningsborgenär får tillgång till tillägget är mycket väl motiverad. Förbudet skulle även innebära att den s. k. blockbildningsregeln blir lättare att tillämpa vid mer besvärliga situationer där ett i andra hand pantsatt pantbrev också är utmätt.

SFF konstaterar slutligen att utredningen inte föreslagit något förbud mot pantsättning av ett tidigare uttaget pantbrev då en fastighet är föremål för utmätning. En pantsättning som skett i en dylik situation medför även i fortsättningen att panthavaren har möjlighet att få utdelning ur tillägg.

Svenska sparbanksföreningen: Sparbanksföreningen delar utredningens uppfattning att en förändring av bestämmelserna om tillägg måste ske. När det gäller frågan vad som därvid bör göras, är det sparbanksföreningens mening att tanken, att helt slopa det fasta tillägget och utmätningsräntan och i stället hänvisa kreditgivaren att underbelåna pantbrev, inte bör förverkligas. En sådan ordning måste rimligtvis medföra följdändringar i annan lagstiftning, bl. a. banklagstiftningen och stämpelskattelagen. Vidare bör man inte underskatta svårigheterna att på det psykologiska planet förklara situationen för den enskilde låntagaren samt risken för en olikfor-

mig bedömning i kreditinstituten när det gäller frågan vilken grad av underbelåning som är erforderlig.

Som sparbanksföreningen ser saken bör en förändring ske inom det nuvarande systemets ram så att underbelåning inte behöver tillgripas. Förändringen bör göras med minsta möjliga ingrepp i de nu gällande reglerna. Närmast till hands ligger då att på det sättet anpassa tillägget till det allmänna ränteläget att utmätningsräntan knyts till diskontot i enlighet med räntelagens bestämmelser om dröjsmålsränta. Sparbanksföreningen delar härvidlag helt utredningens uppfattning och finner således att det fasta tillägget om 15 procent bör bestå och att utmätningsräntan, motsvarande det vid varje tid gällande diskontot jämte fyra procentenheter, inte bör löpa från en tidigare tidpunkt än utmätningsdagen eller motsvarande.

Ett ytterligare förslag i betänkandet är att pantbrevs tillägg inte längre skall kunna utmätas. Enligt förslaget blir det således inte möjligt att företa utmätning i tillägg för en utmätningsborgenärs fordran i allmänhet, utan tillägget förbehålls borgenär med säkerhet i pantbrevet.

Sparbanksföreningen instämmer till fullo i utredningens uttalanden om konsekvenserna av den nuvarande ordningen för kreditmarknadens vidkommande. Utredningens förslag är från denna utgångspunkt välkommet.

Ett ytterligare argument för förslaget är de svårigheter som kan uppkomma vid tillämpningen av den s. k. blockbildningsregeln i 6 kap. 3 § andra stycket jordabalken. Denna bestämmelse skall ju enligt rättsfallet NJA 1974 s. 353 tillämpas även vid andrahandspantsättning. En följd härav kan bli att en utmätningsborgenär får utdelning på bekostnad av en panthavare med panträtt i en fastighet. I högsta domstolen är för närvarande anhängigt ett mål som gäller frågan om blockbildning skall äga rum i ett sådant fall (Ö 542/82). Oavsett utgången i detta mål kan konstateras, att de enligt sparbanksföreningens mening negativa konsekvenserna av en tillämpning av blockbildningsregeln i ett fall som detta inte skulle behöva uppstå om utredningens förslag förverkligas.

Sveriges Redareförening: Mot bakgrund av den ingående analys utredningen redovisat på s. 126–137 menar vi att de rätta slutsatserna dragits genom det förslag, som framläggs i denna del.

Redareföreningen har alltså inget att erinra mot att utmätningsräntan anknyts till diskontot, eftersom vi finner det angeläget att komma bort från den verklighetsfrämmande räntesats vi f. n. har för denna räntegottgörelse. Vi har heller inget emot att räntan sätts till diskontot plus 4%.

Får vi påminna om att för den händelse lagstiftningen för JB's del skulle bli att nuvarande "temporärt" gällande 10% fast ränta görs "permanent", så återstår att även för sjölagens del (264 §) föra upp nivån från 6% till 10%.

Sveriges Advokatsamfund: Det i jordabalken införda systemet med ett fast tillägg om 15 procent och en utmätningsränta om numera 10 procent medför svårigheter för en kreditgivare att beräkna storleken av såväl egen

säkerhet som framförliggande gravationer. Ett slopande av systemet med tillägg skulle därför medföra större överskådlighet och en riktigare bedömning av vilket högsta belopp som kan komma att utgå på grund av varje i en fastighet meddelad inteckning. Å andra sidan förutsätter ett sådant slopande av det fasta tillägget och utmätningsräntan ett system med underbelåning som i sin tur bör medföra sänkning av stämpelskatten. Följdändringar i annan lagstiftning, såsom i banklagen och sparbankslagen, lär också vara ofrånkomliga om tillägget skall slopas. Svårigheter föreligger otvivelaktigt också att utforma övergångsbestämmelser som inom rimlig tid möjliggör den med en ändring av det nuvarande systemet med tillägg åsyftade mera rationella hanteringen.

Om man bestämmer sig för att behålla det nuvarande systemet är det angeläget att den bristande överskådlighet som detta system kan medföra inte ytterligare accentueras.

Utredningens förslag om att utmätningsräntan skall knytas till diskontot medför ökade svårigheter för innehavare av efterliggande pantbrev att beräkna värdet av sin säkerhet. Detta gäller alldeles särskilt vid s.k. topplån. De svårigheter som innehavare av högt liggande pantbrev har att bedöma värdet av sin säkerhet ökat ytterligare om förslaget om en till diskontot knuten utmätningsränta genomförs.

Med hänsyn till de negativa effekter som förslaget innefattar, förordar samfundet att ändring inte görs i jordabalkens föreskrifter om utmätningsränta.

Som samfundet anført i ett tidigare yttrande över pantbrevsutredningens förslag till provisorisk ändring av 6 kap. 3 § jordabalken har konstruktionen med ett särskilt tillägg visat sig utgöra problem inom sjörätten i internationella sammanhang. Det kan inte anses lämpligt att gå så långt som att bestämma utmätningsräntan i relation till diskontot inom vare sig sjörätten eller lufrätten, där en anpassning till internationella förhållanden är ofrånkomlig med hänsyn till betydelsen av upplåning utomlands.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Förbundet har 1980 i ett tidigare yttrande över pantbrevsutredningens skrivelse med förslag till provisorisk ändring av 6 kap. 3 § jordabalken föreslagit, att utmätningsräntan på lämpligt sätt knyts till gällande diskonto. Förbundet, som i denna del anser utredningens förslag vara väl avvägt, tillstyrker detsamma.

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund: Förbundet tillstyrker utredningens förslag att knyta utmätningsräntan till riksbankens diskonto.

Förbundet önskar här endast uppmärksamma departementet på en allmän tendens hos kreditgivarna att underbelåna pantbrev i samband med kreditgivning. Denna underbelåning medför vissa problem i samband med fastighetsöverlåtelse.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution: Vi tillstyrker förslaget att utmätning inte skall kunna avse tillägget. Den nuvarande ordningen är inte tillfredsställande.

Vad gäller tilläggets storlek kan konstateras att utredningens förslag inte löser de problem som finns för närvarande. Landshypoteksorganisationen har här en särställning genom att fortfarande kräva räntebetalning endast en gång per år. Vi finner det därför synnerligen angeläget att nuvarande regler ändras. Vi har tidigare redovisat att vi helst ser att det fasta tillägget slopas och att borgenären i stället får tillgodoräkna sig utmätningsränta för en tid av två år före utmätningen, varvid utmätningsräntan skulle variera med diskontot. Vi anser fortfarande detta vara den bästa lösningen. Om man finner de övergångsproblem som skulle uppstå om det fasta tillägget slopades oacceptabla får man i likhet med utredningen nöja sig med mindre korrigeringar i nuvarande regler. Förlustriskerna är emellertid betydande även om utredningens förslag genomförs. Vi föreslår därför att det fasta tillägget höjs till tjugo procent eller att utmätningsränta – med hänsyn till den långa tid det ofta tar innan man efter ansökan om lagsökning får fastigheten utmätt – får tillgodoräknas även för en period om exempelvis sex månader före utmätningen.

För att en innehavare av panträtt, nyttjanderätt eller servitut skall kunna begära tillämpning av äldre bestämmelser om beräkning av tillägg bör krävas att pantsättning skett respektive att nyttjanderätt eller servitut upplåtits före ikraftträdandet. En person som blivit ägare till fastigheten efter ikraftträdandet bör inte heller kunna påyrka tillämpning av äldre bestämmelser. Övergångsbestämmelserna bör ändras i enlighet härmed.

Föreningen Sveriges kronofogdar: Enligt förslaget till ny lydelse av 9 kap. 16 § utsökningsbalken får utmätningsborgenär inte tillgodoräkna sig tillägg vid utmätning av överhypotek. Föreningen motsätter sig detta förslag. Panträttshavarna kommer härvid att otillbörligt gynnas på bekostnad av utmätningsborgenärerna, vilka härmed i allmänhet inte kan påräkna någon betalning, när gäldenären har sin fastighet högt belånad. Föreningen vill påpeka, att något motsvarande hinder för andrahandspanthavare att vid frivillig pantsättning tillgodogöra sig tilläggen inte har föreslagits. Detta får vidare den besynnerliga konsekvensen, att sedan kronofogdemyndigheten har utmätt överhypotek intill pantbrevets resterande kapitalbelopp, kan fastighetsägaren efter verkställd utmätning hos en ny kreditgivare pantförskriva bl. a. det tillägg, vilket tidigare inte har kunnat omfattas av utmätningen. Utmätning av överhypotek är ju en form av tvångsmässig andrahandspantförskrivning, och en grundprincip inom den exekutionsrättsliga lagstiftningen går ju ut på, att vad som kan pantsättas också skall kunna utmätas. Föreningen delar därför inte utredningens uppfattning på sid. 140 i betänkandet, att det hela skulle röra sig om en värderingsfråga, utan anser i stället, att det i högsta grad är en fråga om principer. Vidare uttalar utredningen på sid. 139 farhågor för att en oprioriterad borgenär, som har begärt utmätning av fastigheten, kan få sin fordran tillbakaskjuten av annan borgenär, som har fått tillägget utmätt. Mot detta vill föreningen poängtera, att med en tillämpning av reglerna i 4 kap. 11 § utsökningsbal-

ken är kronofogdemyndigheterna skyldiga att samordna målen och utmäta överhypotek i samtliga de mål, som vid tillfället är anhängiga mot gäldenären.

Föreningen föreslår därför att nuvarande regler med möjlighet att utmäta även tilläggen behålls. Skulle man emellertid stanna för en lösning med utmätningsförbud av tilläggen, måste dock i konsekvens härmed en regel tillskapas, så att också andrahandspantförskrivning av pantbrev icke omfattar tillägg.

Föreningen avstyrker förslaget att låta utmätningsräntan knytas till diskontot. I stället förordar föreningen ett fast tillägg i ett för allt om tjugofem procent, vilket motsvarar det nuvarande s. k. större tillägget om femton procent och ett års tioprocentig utmätningsränta. Ett sådant tillägg torde vara tillfyllest och tillgodoser väl panthavarnas rätt inom ramen för en normal, effektiv kreditbevakning. Problemet som anförts på sid. 140, andra stycket, med stora kumulerade utmätningsräntor vid utmätningar för skatter, där efter lång tid en avbetalningsplan har spruckit, får härigenom sin enhetliga lösning. Panthavare med toppinteckningar som säkerhet kan med föreningens förslag mera exakt än hittills bedöma sina säkerhetens värde. Dessutom innebär föreningens förslag en förenkling när sakägarförteckning upprättas.

Finansbolagens Förening: Föreningen vill här fästa uppmärksamheten på det förhållandet att förslaget kommer att medföra att kredittagarens möjligheter att få ombyggnads- och förbättringslån och andra "topplån", som finansbolagen ofta beviljar, kommer att försämrats. Dessa lån ligger ofta med sämsta förmånsrättsläge i fastigheten och måste vid en höjning av utmätningsräntan gardera sig, vilket leder till en minskning av det lån som beviljas.

Därest den av utredningen föreslagna ändringen genomföres bör lämpligen ändringen från ikraftträdandet gälla för alla pantbrev även om dessa utfärdats före lagändringen. När 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 när långgivaren beträffande 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.

Sjörättsföreningen i Göteborg: Utredningen föreslår inte någon ändring i

nuvarande regler om blockbildning, en ståndpunkt som motiveras med att konstruktionen är föga kontroversiell samt att regeln skulle kunna hjälpligt hanteras när möjligheten att utmäta tillägg försvinner (s. 140). Utredningen uttalar vidare (s. 176) att det får ankomma på rättspraxis att i övrigt utveckla regelsystemet.

Det torde kunna förutsättas att en övergång till databaserade inskrivningsregister kommer att medföra att inteckningarna i varje enskilt objekt i större utsträckning än hittills blir skräddarsydda för enskilda borgenärs räkning. Vid omläggning av kredit kommer därvid regelmässigt de gamla inteckningarna att avföras och nya inteckningar uttagas. Sannolikt blir det vanligt att varje borgenär i stället för flera inteckningar på låga belopp erhåller ett pantbrev, svarande till den lämnade kreditens ursprungliga omfattning. Därmed undantas sådana fall från tillämpningsområdet för blockbildningsregeln.

Som utvecklas av utredningen skall blockbildning göras även i fall av andrahandspantsättning, vilket betyder att regeln även framgent får betydelse. Föreningen ifrågasätter – mot bakgrund av antagandet att regeln i stor omfattning enbart kommer att tillämpas på andrahandspantsättningar – huruvida den komplicerade blockbildningsregeln reellt sett kommer att få någon betydelsefull funktion och vill för egen del förorda, att regeln får upphöra att gälla. Härigenom skulle uppnås en förenkling, som troligen skulle vara till betydande gagn för framförallt kronofogdemyndigheterna och onödiggöra den belastning på domstolarna som ligger i utredningens förslag om utveckling av regelsystemet genom rättspraxis. Den ökade belastningen på inteckningsobjekten, som de vidgade ägarhypoteken skulle medföra, uppvägs enligt föreningens uppfattning väl av den motsvarande förbättring som blir en följd av förbudet mot utmätning av tillägg.

Svenska Försäkringsbolags Riksförbund: När det gäller den föreslagna ändringen av tillägget kan riksförbundet inledningsvis konstatera att varje exekutiv försäljning och konkurs med nuvarande regelsystem innebär en stor risk för ränteförluster. Detta gäller främst bottenlånggivarna. Bankerna brukar praktiskt lösa problemet på så vis att räntefordringarna säkerställs med kombinationer av företagsinteckningar, borgen etc. Förslaget innebär visserligen en förbättring jämfört med nuvarande ordning, men det är troligen inte tillräckligt för att undvika förluster. Anknytning till diskonton är en osäkerhetsfaktor när det gäller långa lån med fast ränta. Riksförbundet delar till fullo utredningens uppfattning att frågan om det fasta tilläggets storlek måste följas med uppmärksamhet. Det bör dock framhållas att det verkliga problemet är de långa handläggningstiderna för de exekutiva förfarandena.

Folksam: Folksam delar utredningens uppfattning att systemet med tillägg bör bibehållas. När det gäller sättet för tilläggets beräkning, är det Folksams uppfattning att kombinationen med ett fast kapitaltillägg och ett räntetillägg har flera förtjänster och bör kvarstå under förutsättning att en

avvägning av de båda komponenterna sker på ett tillfredsställande sätt. Utredningens förslag att räntetilläggets procentsats skall knytas till diskontot kan under vissa förutsättningar vara acceptabelt. Under perioder med lågt diskonto kan dock förluster inträffa på lån som bundits i ett högre ränteläge. Med hänsyn härtill samt med beaktande av den långa tidsrymd som kan förflyta från ett låns förfallodag till dess medelsfördelning sker, samt de räntenivåer som sedan flera år tillämpas såväl vid nytulåning som vid konverteringar av äldre lån anser vi att det fasta tillägget bör uppgå till 20 %. Behovet av en höjning till 20 % har redan under utredningsarbetets gång framförts och motiverats av ett flertal institut. Räntenivån på räntetillägget torde därvid kunna sättas till diskonto plus 4 % i enlighet med utredningens förslag.

5 Inteckning av flygplansbygge

Svea hovrätt: Inte heller har hovrätten något att invända mot förslaget till inteckning av flygplansbygge, eftersom det tycks föreligga ett visst behov numera av ett sådant kreditsäkerhetsinstrument. Det framstår som rättssystematiskt motiverat att, med uttrycklig lagregel, lägga fast tillverkarens rätt att förfoga över bygget eftersom det eljest kunde ifrågasättas vem som i egenskap av ägare skulle ha rätt att pantsätta bygge under beställningsköp av ett bestämt flygplan. Det måste också vara motiverat att inte låta inteckning i registrerat flygplansbygge gå över till luftfartygsregistret om och när bygget skall införas där som färdigt luftfartyg; som utredningen själv betonat vilar 1976 års förslag till lag om inskrivning av rätt till luftfartyg (liksom sjölagens motsvarande regler) på delvis andra rättsliga förutsättningar än vad utredningens förslag gör. Dessa olikheter i förutsättningarna förtjänar att uppmärksammas, inte minst emedan hovrätten häromåret i ett refererat fall (SvJT 1980 rf 51; jfr bet. s. 97 och 179) funnit sig böra tillåta leverantör av bestämt skepp under byggnad att, i kraft av äganderättsförbehåll, genom registrering och inskrivning vinna ensam legitimation att inteckna, pantsätta och överlåta skeppet. Fallet har kommenterats såsom oförenligt bl. a. med sjölagens regler om inskrivning – verkan av äganderättsförbehåll däri inbegripen – och om legitimation på grund av inskrivning men har också, till sin utgång, försvarats med att beställningen stod nära s. k. föravtal. (Se SvJT 1980 s. 698 ff samt 1982 s. 300 ff och 421 ff ävensom ND 1980 s. IX.) Fastän spörsmålet torde mista mycket i praktisk vikt ifall förslaget om rätt att överlåta pantsättningsbefogenhet genomförs, måste det för tydlighets och systematisk klarhets skull vara angeläget att detta lagstiftningsärende – som ju berör både lufrätt och sjöfart – utnyttjas till otvetydigt ställningstagande både till det spörsmål rättsfallet närmast rör och till de följdspörsmål det aktualiserar.

Domstolsverket: Utredningen har funnit att det finns behov av att kunna

inteckna flygplansbyggen och föreslår en särskild lag om panträtt i sådana byggen. Reglerna i sjölagen och den föreslagna lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg har dävid utgjort en naturlig förebild.

Enligt utredningens uppfattning är det lämpligt att den registermyndighet, som skall ha hand om registreringen och inskrivningen av rätt till luftfartyg, också handlägger ärenden om registrering av flygplansbyggen och inteckning i sådana. Det är också DV:s mening. Utredningen anser vidare att det är naturligt att ha samma registermyndighet för skepp, skeppsbygge, luftfartyg och flygplansbygge. DV delar även den uppfattningen. Utredningen har emellertid inte tagit ställning till vilken myndighet som skall vara registermyndighet. Registermyndigheten för skepp och skeppsbygge är sjöfartsregistret, vilket utgörs av en särskild enhet vid Stockholms tingsrätt. Tingsrätten handlägger även ärenden om inteckning i luftfartyg. DV menar att det mot denna bakgrund är naturligt att Stockholms tingsrätt blir registermyndighet och verket förordar att så blir fallet. Den erfarenhet som finns inom tingsrätten beträffande förandet av sjöfartsregistret bör utnyttjas även för lufträttsliga inskrivningsärenden.

Reglerna om registermyndighetens handläggning av ärenden om registrering av flygplansbygge och om inteckning och annan inskrivning har utformats efter mönster av motsvarande regler i sjölagen. Sjöfartsregistret som är gemensamt för skepp och skeppsbyggen förs med ADB-teknik.

För den registerförande myndigheten vore det mest ändamålsenligt att ha ett gemensamt register för luftfartyg och flyglansbyggen. Utredningen har valt att skraddarsy förslaget om inteckningsrätt i flygplansbygge efter Saabs önskemål. Det har lett till en regeluppbyggnad efter andra rättsliga utgångspunkter än reglerna i den av lufträttsutredningen föreslagna lagen om rätt till luftfartyg. Mot bakgrund av vad som anförts i betänkandet får DV acceptera detta. Det leder till att DV delar utredningens uppfattning att det är mest ändamålsenligt att göra en särskild lag om pantsättning av flygplansbygge. Ett separat register över dessa objekt bör då föras.

Frågan om det skall föras manuellt eller med användande av ADB-teknik kan anstå till dess det blir aktuellt att utveckla registret.

Luftfartsverket: Luftfartsverket tillstyrker förslaget om inteckning av flygplansbygge.

Kammarkollegiet: Enligt 11 § stämpelskattelagen (1964: 308) föreligger inte stämpelskatteplikt för inteckning som meddelas i skeppsbygge. Motsvarande synes böra gälla för flygplansbygge. Till undantaget under 8) i 11 § bör därför fogas orden "eller flygplansbygge".

Svenska sparbanksföreningen: Avslutningsvis skall något beröras utredningens förslag till lag om panträtt i flygplansbygge. Sparbanksföreningen delar utredningens uppfattning om behovet av en sådan lagstiftning. Vidare har föreningen inget att invända mot utformningen av lagförslaget.

Sveriges Advokatsamfund: Mot utredningens förslag beträffande förslag till lag om panträtt i flygplansbygge finner samfundet inte anledning till erinran.

Saab-Scania Aktiebolag: I lufrättsutredningens betänkande SOU 1976: 70 avvisades möjligheterna att inteckna luftfartyg under byggnation. Skälen härför var bl. a. svårigheterna att identifiera bygget. Företagsinteckning bedömdes utgöra en naturlig och rimlig lösning på de kreditsäkerhetsproblem, som kan uppkomma vid finansiering av flygplanstillverkning. Möjligheter till inteckning i flygplansbyggen har emellertid aktualiserats genom att Saab-Scania påbörjat utveckling och tillverkning av civila passagerareflygplan. Ett inteckningsförfarande, som medför lägre kostnader för och utökade möjligheter till finansiering av flygplanstillverkning, bedömes vara av betydelse inte minst ur konkurrenssynpunkt.

Pantbrevsutredningens förslag innebär att kreditgivare får en – vid jämförelse med det nuvarande systemet med företagsinteckning – lämpligare och förbättrad form av säkerhet. Detta bör få till följd att kostnaderna för finansiering reduceras bl. a. genom lägre räntekostnader. Befrielse från stämpelskatt utgör en annan fördel. I vilken omfattning förslaget kan komma att utnyttjas är emellertid avhängigt av hur kreditinstituten och eventuella förskottsställare ställer sig till pantbrevens betydelse som säkerhet för krediter. Förslaget är enligt Saab-Scanias uppfattning vida överlägset det system, som för närvarande står till buds genom lagen om företagsinteckning.

Utredningen tar under sina allmänna överväganden upp möjligheterna att den föreslagna lagstiftningen även skall omfatta panträtt av militära flygplansbyggen. Enligt Saab-Scanias uppfattning föreligger det för närvarande hinder med hänsyn till registreringsförfarande och sekretess att införa ett sådant system. Pantsättning av civila flygplansbyggen kan emellertid i framtiden komma att användas som säkerhet för t. ex. förskott för tillverkning av militära flygplan.

Vad gäller valet av rättslig förebild för panträtt i flygplansbyggen delar Saab-Scania utredningens ställningstagande att ej uppställa krav på inskrivning av äganderätten som villkor för inteckningsrätt. I framtiden är det emellertid rimligt att räkna med att olika flygplanstillverkare slår sig samman t. ex. i joint ventures för utveckling och tillverkning av flygplan för att därigenom sprida riskerna och utnyttja varandras utvecklingsresurser. Med flera delägare i flygplansbyggen kommer, såvitt vi förstår, inskrivningsprincipen att möjliggöra att ett bättre skydd skapas för den eller de tillverkare, som avlämnat sina delar av flygplanssystemet till den tillverkare som utför den slutliga sammanbyggnaden. I övrigt finns det enligt Saab-Scanias uppfattning inga bärande motiv för att införa inskrivningsprincipen.

Särskilda problem i den nya lagstiftningen uppstår kring vad som hör till flygplansbygget, dvs. vad som är pantobjektet. För att utnyttja fördelarna med lagförslaget är det angeläget att den egendom, som är avsedd att höra till det färdiga flygplanet, så tidigt som möjligt kan kreditmässigt utnyttjas. För närvarande utreds vid Saab-Scania möjligheterna att införa ett system,

enligt vilket man på ett tidigare stadium än monterings början kan identifiera och bestämma till vilket flygplan en viss detalj hör. En fördel med utredningens förslag är att det icke utgör något hinder för en dylik utökning av inteckningsunderlaget.

Beträffande de enskilda paragraferna i utredningens lagförslag önskar vi endast väcka frågan om det verkligen är nödvändigt att uppställa krav på borgenärens skriftliga medgivande för dödning av inteckning vid avregistrering av flygplan (§ 8 st. 2). Inget hindrar ju att inteckningen utan företeende av skriftligt borgenärsmedgivande dödas på en inteckningsdag och att avregistreringen sker på nästa dag. Man kan även fråga sig hur den som avgivit det skriftliga medgivandet skall kunna styrka att han är den rätte borgenären.

Saab-Scania vill sammanfattningsvis framhålla sin synnerligen positiva inställning till utredningens förslag.

6 Övrigt

Riksgäldskontoret: Utredningen har föreslagit vissa förenklade regler vid andrahandspantsättning innebärande att andrahandspanthavaren inte skall behöva förete något bevis om pantförskrivningen när han underrättar innehavaren av pantbrevet. Fullmäktige har ingen erinran mot detta förslag.

Svea hovrätt: Utredningen bevarar med sitt förslag den nuvarande ordningen med ägarhypotek i den mån pantbrev är obelånat. Hovrätten vill framhålla att ägarhypotek kan te sig svårbegripligt på sina håll utomlands och att det därför kan tänkas att man vid exekution i skepp eller luftfartyg utom Sverige inte får dessa regler beaktade. Det skulle i så fall ske med all rätt i den mån man fattar reglerna i ämnet som exekutionsrättsliga, eftersom lex fori är ett internationellt accepterat lagval för exekution. Däremot skulle det inte vara väl motiverat i den mån reglerna om ägarhypotek fattas som panträttsliga, ty för verkan av hypotekarisk panträtt väljs i regel inskrivningsstatens lag. (Jfr i dessa stycken art. II och VII i 1948 års internationella konvention om erkännande av rätt till luftfartyg samt art. 2 i 1967 års internationella konvention om sjöpanträtt och fartygshypotek och art. 6 i 1967 års konvention om inskrivning av rätt till fartyg under byggnad.) — — ~

Hovrätten kan också ansluta sig till utredningens allmänna överväganden under rubriken Övriga frågor. Särskilt vill hovrätten ge eftertryck åt behovet att pantsättning ägare emellan, och delägare emellan, godtas som rättsenlig, eftersom sådan möjlighet ofta kan vara svårumbärlig; se t. ex. SvJT 1977 s. 636.

Förslaget till ändring i 1936 års lag om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man synes välmotiverat.

Stockholms tingsrätt: Tingsrätten instämmer även i övrigt med de föreslagna ändringarna.

Tingsrätten gör den bedömningen att utredningens förslag inte innebär någon förändring av inskrivningsmyndighetens arbetsbörda vare sig omedelbart eller på längre sikt fränsett den nya hanteringen av det register och de ärenden som föranleds av förslaget till lag om panträtt i flygplansbygge.

Tilläggas kan att tingsrätten avser att aktualisera frågan om överföring av innehållet i inskrivningsboken för luftfartyg till ADB-media i projektet angående organisation och arbetsformer vid de tre största tingsrätterna.

Domstolsverket: I fråga om andrahandspantsättning tillstyrker DV den lösning utredningen valt. Den framstår som smidigast även för kreditväsendet.

DV biträder sålunda utredningens ståndpunkt beträffande det andra uppslaget (s. 154). En sådan lösning skulle leda till att fastighetsböckerna (inskrivningsregistret) belastades med en mängd anteckningar om förhållanden som registren egentligen inte är avsedda att ge upplysning om. Registren skall ge besked om ägar- och gravationsförhållanden samt därutöver innehålla vissa varningsmeddelanden såsom att fastighetsägaren är försatt i konkurs eller att fastigheten är utmätt. Däremot bör det inte föras in uppgifter om hur en pantsättare valt att disponera inteckningarna.

Bland övriga frågor framläggs ett förslag om sammanföring av inteckningar inom sjöpanträttens och luftpanträttens område, efter förebild av bestämmelsen därom i jordabalken. DV har ingen erinran mot förslaget.

Luftfartsverket: Pantbrevsutredningen föreslår i sitt betänkande att i princip all inskrivning av rätt till luftfartyg skall handläggas av inskrivningsmyndigheten. 2 kap. 1 § luftfartslagen (1957:297) stadgar att över luftfartyg skall hos luftfartygsverket föras register (luftfartsregister). Luftfartygsregisterfunktionen finns inom luftfartsinspektionen. Information om vidtagna åtgärder beträffande registret utväxlas idag mellan luftfartsinspektionen och inskrivningsmyndigheten, Stockholms tingsrätt. Tingsrätten fattar alltså inskrivningsbesluten, medan registreringar, äganderättsändringar och avförande ur registret utförs vid luftfartsinspektionen.

Av utredningen framgår ej klart vilken myndighet som föreslås bli ansvarig för luftfartygsregistret i dess helhet i en framtida lösning av inskrivningsfrågorna. Förslaget kan dock tolkas så att inskrivningsmyndigheten borde bli ansvarig myndighet för registret i dess helhet (sid. 102 i betänkandet).

Det nuvarande luftfartygsregistrets juridiska del administreras helt av luftfartsinspektionen med ett nyutvecklat ADB-system. Detta har konstruerats med hänsyn till att såväl tekniska som juridiska uppgifter om varje luftfartygsindivid skall finnas lätt tillgängliga ur effektivitetssynpunkt. Systemet möjliggör även ett effektivt flygsäkerhetsarbete.

Med modern datakommunikationsteknik kommer luftfartygsregistret

med däri intagna aktuella uppgifter att kunna nås direkt av varje auktoriserad användare. Exempelvis får luftfartsinspektionens fyra regionala distriktkontor direkt tillgång till alla uppgifter, som skall ligga till grund för planering och åtgärder inom inspektionsprogrammet. Genom denna systemlösning erhålles en betydande rationaliseringsvinst.

I luftfartsinspektionens arbetsuppgifter ingår krav på tillgänglighet av flygsäkerhetsinformation i olika former. I luftfartygsregistrets ADB-system har för detta ändamål inplanerats tekniska uppgifter för varje luftfartygsindivid samt flygproduktionsuppgifter per luftfartygsindivid och verksamhetsform. De tekniska uppgifterna möjliggör bl. a. att man kan distribuera selektiv flygsäkerhetsinformation till ägare/innehavare resp. brukare av viss typ av luftfartyg. Aktuella och juridiskt tillförlitliga namn- och adressuppgifter är i detta sammanhang väsentliga för att verket skall kunna snabbt nå underhållsansvarig ägare/innehavare. Flygproduktionsuppgifterna utgör grundförutsättningarna för att analysera flygsäkerhetsstandarden i landet i sådana mätetal att internationella jämförelser blir möjliga. Underlaget är ett viktigt verktyg för luftfartsmyndigheten för prioritering av flygsäkerhetsåtgärder.

Det är därför av största vikt att samtliga uppgifter av såväl juridisk som teknisk art sammanhålls i ett enda register för att uppgifterna skall vara aktuella. Den juridiska delen i systemet utgör grunden för identifiering av varje luftfartygsindivid. Kring denna grund är systemet i övrigt uppbyggt. Ur datateknisk och ekonomisk synpunkt är en uppdelning inte rimlig. Detta betyder, att pantbrevsutredningens förslag att lägga registret hos annan myndighet än luftfartsverket medför, att motsvarande register även måste föras hos verket av angivna skäl. Hela den redan åstadkomna rationaliseringsvinsten kommer därigenom att gå förlorad och förbytas i en dubblerad registerföring. Registret måste därför i sin helhet ligga kvar hos luftfartsverket. I detta sammanhang vill verket även hänvisa till yttrandet om inskrivning av rätt till luftfartyg m. m., återgivet i SOU 1976: 70, sid. 214.

Den effektivaste lösningen ur alla synpunkter är att inskrivningsmyndigheten får direkt tillgång till luftfartsverkets register via dataterminal. Behörigheten att hantera pantbrevsärenden förläggs därvid helt till inskrivningsmyndigheten, medan registreringsärendena i övrigt kvarblir hos luftfartsverket. Härigenom torde pantbrevsutredningens intentioner komma att bli tillgodosedda.

Luftfartsverket motsätter sig alltså att inskrivningsmyndigheten blir ansvarig för luftfartygsregistret. Verket anser att registret bör sådant det är utformat och planerat förbli hos verket, men med direkt tillgänglighet för inskrivningsmyndigheten. Detta kommer att erfordra en viss kompletterande systemanpassning.

Luftfartsverket har inte något att erinra emot förslaget i övrigt.

Bostadsstyrelsen: Utredningen har även tagit upp frågan om underlät-

tande av förfarandet vid pantsättning av pantbrev i andra hand. Sådan pantsättning sker enligt föreskrifterna i lagen (1936: 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Enligt bostadsstyrelsens mening svarar den föreslagna ändringen i lagen inte mot bostadsverkets (bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas) behov och får inte nämnvärd betydelse för verkets hantering av andrahandspanträtterna. Utredningens förslag har således endast samband med formen för panthavarens underrättelse till förste panthavaren (denuntiationen). Enligt förslaget får panthavarens nuvarande underrättelse genom skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst ersättas med underrättelse "skriftligen eller på annat från bevis synpunkt likvärdigt sätt".

I betänkandet (sid. 154) lämnas en redogörelse för kontakten med förste panthavaren. Bostadsstyrelsens erfarenheter visar klart på att nuvarande ordning – som utredningen anför – är bl. a. personalkrävande och kostsam. Det är i arbetet med den s. k. panthavarförklaringen som de stora administrativa påfrestningarna återfinns. För att kunna återropa god tro vid ogiltig pantsättning måste panthavaren således utnyttja förste panthavarens upplysningar. Utredningen anför (sid. 157) att "det får därför, som nu, ankomma på kreditinstitutionerna att träffa överenskommelse om huruvida panthavarförklaringen bör bibehållas eller eventuellt ersättas av något annat". Eftersom de grundläggande reglerna för uppkomst av andrahandspanträtt inte berörs av utredningens förslag kan emellertid inte en förenkling i hanteringen av panthavarförklaringen åstadkommas utan ökat risktagande från panthavarens sida.

Enligt bostadsstyrelsens uppfattning kommer vidare kraven på effektivitet i låneförvaltningen att fordra att underrättelse och notering av andrahandspanträtter kan göras av samverkande datasystem.

Bostadsstyrelsen instämmer i vad utredningens experter från kreditinstitutet anført om nödvändigheten av ett praktiskt hanterbart system men ifrågasätter om inte grundvalen för uppkomsten av andrahandspanträtt måste ändras. Ett alternativ som skulle kunna övervägas är att överföra bestämmelserna om andrahandspantsättning till JB:s regelkomplex. Det är angeläget att då reglerna om pantsättning nu är föremål för övervägande problemet med andrahandspantsättning får en bättre lösning än vad utredningen kunnat föreslå.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa: Även frågan om förenklade rutiner för andrahandspantsättning har alltmär kommit i blickpunkten. För stadshypoteksföreningarna är arbetet med sådana pantsättningar redan betungande och utvecklingen synes innebära att antalet andrahandspantsättningar kommer att öka. Det är angeläget att man kan finna rutiner för underrättelseförfarandet som är så smidiga som möjligt. I sammanhanget har utredningen (s. 157) noterat att avgivande av panthavarförklaringar är en frivillig uppgift som sägs grunda sig på överenskommelse mellan kreditinstitutet. Eftersom avgivandet av panthavarförklaringar är

en betungande uppgift för ett bottenlåneinstitut, vill kassastyrelsen i detta sammanhang ställa frågan om inte utrymme borde finnas för att rationalisera även dessa uppgifter.

Utredningens förslag om att slopa kravet på bevis om pantförskrivning när andrahandspanthavaren denuntierar tredje man innebär ostridigt stora fördelar, särskilt genom möjligheten att kunna använda ADB-teknik för underrättelserna. Emellertid innebär förenklingen även att man hos förstahandspanthavaren (det normala för stadshypoteksföreningar) skapar ökad osäkerhet om vem som har rätt till pantbrevet när hypotekslånet löses. Enligt kassastyrelsens uppfattning synes utredningen något ha underskattat svårigheterna att bedöma denna fråga, eftersom det inte är ovanligt att pantbrev kan vara pantsatt i flera led. Den utredning som stadshypoteksföreningen ställer inför, underlättas inte av att den sker med risk för att skadeståndskrav kan resas mot föreningen om misstag görs i bedömningen. Särskilt mot bakgrund av att risk finns för att antalet andrahandspant-sättningar kan komma att öka kraftigt, vill inte kassastyrelsen instämma i utredningens uppfattning (s. 157) att frågan om vem som har bättre rätt till pantbrevet är en utredningsfråga som förstahandspanthavaren får påta sig. Utredningens förslag leder till att stadshypoteksföreningarna måste uppmärksamma ökade risker för misstag i bedömningen om bättre rätt till pantbrevet. Med det anförda vill kassastyrelsen närmast belysa att utredningsförslaget till förenkling vid andrahandspant-sättning kan innebära risk för visst merarbete för stadshypoteksföreningarna. Allt sammantaget finner emellertid kassastyrelsen inte skäl att motsätta sig utredningens förslag till ändrad lydelse av 1936 års lag.

Svenska Bankföreningen: Om ett pantbrev inte är belånat till sitt fulla belopp uppstår ett ägarhypotek, vilket ägaren kan utnyttja på det sättet att han till någon annan långivare än den som innehar pantbrevet pantförskriver detta i andra hand. För andrahandspant-sättning gäller reglerna i 1936 års lag om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Utredningen föreslår nu vissa lättnader i förfarandet vid andrahandspant-sättning. Bankföreningen har tidigare framfört önskemål om att förfarandet måtte underlättas. Bankföreningens önskemål har närmast tagit sikte på lättnader generellt sett då det gäller pantsättningar. Vid den begränsning som nu har förevarit till pantsättning av pantbrev kan enligt bankföreningens mening allt för långt gående lättnader rimligen inte accepteras.

Bankföreningen ansluter sig därför till utredningens ståndpunkt att det i den nämnda lagen föreskrivna formkravet för denuntiation bör bibehållas. Föreningen instämmer alltså i att, när denuntiationen görs av andrahandspanthavaren, kravet på skriftlighet måste upprätthållas. Underrättelsen om pantutfästelsen skall emellertid enligt förslaget förutom skriftligen kunna lämnas på annat från bevis synpunkt likvärdigt sätt. Detta anser bankföreningen med hänsyn till framtida datastyrda kommunikationsmöjligheter mellan institutionella kreditgivare vara ett värdefullt tillägg.

Utredningens förslag innebär vidare att pantutfästelsen inte skall behöva företes vid denuntiationen. Bankföreningen anser förslaget välmotiverat. Det finns sålunda inte anledning att vid pantsättning ha en mer kvalificerad denuntiation än vid överlåtelse av äganderätt. Utredningen påpekar att vid slopande av kravet på att förete pantförskrivningen uppkommer problem hur förstahandspanthavaren skall få reda på till vem han, då lånet löses, skall lämna ut pantbrevet. Bankföreningen anser inte problemet vara vare sig nytt eller särskilt stort. I dag är situationen den att akten med inneliggande pantförskrivning bara speglar förhållandet vid viss förfluten tid. Redan nu måste därför förstahandspanthavaren, om han är osäker, göra viss utredning om vart pantbrevet skall sändas. Hithörande problem torde inte heller kunna lösas generellt med hänsyn till att olika gäldsförhållanden utvecklas på olika sätt. Mellan institutionella kreditgivare torde, som också utredningen antar, riskerna vid utlämnande av pantbrev till fel mottagare vara minimala – även om innehavet av pantbrevet medför pantsättningsbefogenhet.

De föreslagna förändringarna i 1936 års lag kan på sikt komma att medföra längre gående förenklingar för kreditinstituten. Enligt bankföreningens mening kommer bankerna emellertid liksom f. n. att för kontrollens skull fortsätta med utväxling av dokument. Den s. k. panthavarförklaringen kommer därför, ehuru möjligen med förändrat utseende, att bestå intill dess datatekniken eventuellt möjliggör ändrade rutiner. Även om en panthavarförklaring kommer att utväxlas, innebär förslaget redan nu en viss förenkling genom att pantsättarens underskrift på panthavarförklaringen kan undvaras. Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag.

Sveriges Föreningsbankers Förbund: Vad avser reglerna för andrahandspantsättning (1936 års lag om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man) har kreditinstituten upprepade gånger till utredningen framfört önskemål om en förenkling av dessa emedan det nuvarande systemet är mycket personalkrävande och tungrott.

Utredningen föreslår med anledning härav en förenkling medförande att andrahandspanthavaren vid denuntiation inte behöver förete pantutfästelsen. SFF anser att denna förändring inte är tillräcklig. Förbundet har också framfört denna uppfattning i skrivelse till pantbrevsutredningen 1982-03-01. En påtaglig förändring av systemet skulle först kunna komma till stånd om det i lag föreskrivna kravet på skriftlig denuntiation togs bort såvitt avser information mellan kreditinstitut. Utredningen har av olika skäl, som SFF inte har förståelse för, inte velat gå så långt utan nöjt sig med ett tillmötesgående innebärande att denuntiation också får ske på ett med skriftlig denuntiation ur säkerhetssynpunkt likvärdigt sätt. Med sistnämnda uttryck avses t. ex. telex och dataöverföring. SFF anser att utredningen underskattar kreditinstitutens förmåga att genom avtal sinsemellan själva på ett fullt tillfredsställande sätt lösa de "risker" – dvs. missförstånd, glömda "avanmälningar" av andrahandspantsättningar som inte

längre är aktuella o. dyl. — som enligt utredningen är förknippade med en muntlig denuntiation.

Svenska sparbanksföreningen: Utredningen föreslår vissa lättnader i förfarandet vid pantförskrivning av pantbrev i andra hand. Förslaget innebär onekligen vissa administrativa förenklingar. Det kan dock synas tveksamt om det i tillräcklig utsträckning tillmötesgår önskemålet om ett enklare och mindre kostnadskrävande förfarande. Det finns å andra sidan skäl mot att göra mera vittgående förändringar. Bl. a. måste hänsyn tas till behovet av att i efterhand kunna förte dokumentation om att en förstahandspanthavare underrättats om en i andra hand skedd pantförskrivning. Sparbanksföreningen tillstyrker därför förslaget.

Sveriges Redareförening: Vi förstår att övervägandena angående ägarhypotek bl. a. gällt huruvida man kunde tänka sig en automatisk uppryckningsrätt för sämre placerade panthavare till undvikande av uppkomst av ägarhypotek över huvud taget, men att utredaren stannat för att föreslå bibehållande av alla nuvarande regler kring ägarhypotek. Detta hälsar vi med tillfredsställelse från en särskild synpunkt, nämligen därför att vi menar att ägarens möjlighet att använda ett uppkommet utrymme till ny pantsättning är allmänt till gagn för alla intressenter. Den norska inställning, som utredningen citerar på s. 70 i betänkandet, menar vi har fog för sig. — — —

Av de tre förslag från föreningen, som underhand förelagts utredningen, ser vi med tillfredsställelse att ett föreslås genomfört, nämligen det om sammanläggning av inteckningar.

Frågan om regler innefattande möjlighet att överföra utländska inteckningar ställer utredaren på framtiden. Vi vill endast anmäla att diskussionen fortsätter i redarekretsar om detta. Kanske har betydelsen något överdrivits. En relevant företeelse är också att den internationella handeln med andrahandsfartyg, som det ju här gäller, nästan undantagslöst sker på standardavtal innehållande villkor, som kan omöjliggöra överföring av inteckningar. Vi vill emellertid hålla frågan öppen tills vidare.

Frågan om uppskov i registreringsärenden, slutligen, är av högre dignitet och det är angeläget att detta önskemål blir tillgodosett. Det är riktigt att de underhandsförfrågningar hos registret, som utredaren nämner och som tjänar samma syften, har varit till hjälp i praktiken hittills. Icke desto mindre uttalas i debatten ständigt behovet av att få en lagfäst rutin.

Sveriges Advokatsamfund: Förslaget, som torde innebära avsevärda förenklingar i hanteringen av andrahandspantsättningarna, tillstyrks av samfundet. Samfundet utgår därvid från att utredningens förslag i fråga om pantsättningsbefogenheten inte genomförs på fastighetsrättens område. För att den föreslagna förenklingen av andrahandspantsättningen verkligen skall leda till rationellare och billigare hantering måste förutsättas att panthavaren äger förlita sig på underrättelsen från andrahandspanthavaren. Om pantsättningsbefogenheten skulle vidgas på fastighetsrättens

område — där andrahandspansättningar torde vara mera frekventa än inom andra berörda rättsområden — föreligger risk att pantbrev kommer i orätta händer med fara för otillbörligt nyttjande.

Sveriges Fastighetsägarförbund: Förbundet tillstyrker utredningens förslag angående pantsättning i andra hand. — — —

Utredningen konstaterar att dess direktiv inte omfattar frågan om in-teckning och pantsättning av andel i fastighet. Därför har utredningen inte ansett det vara möjligt att komma med några förslag härvidlag.

Med anledning av bl. a. den till utredningen överlämnade skrivelsen från föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, hade förbundet sett att utredningen själv försökt skaffa sig utrymme för en behandling av också denna fråga. Vi bedömer det som angeläget att också pantsättning av andel i fastighet möjliggöres.

Med de påpekanden som gjorts tillstyrker förbundet att det i betänkan-det framlagda förslaget läggs till grund för lagstiftning.

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund: I fråga om pantsättning av andelar i fastighet, vill förbundet i likhet med vad föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution anført, understryka behovet av att en ordning införes, som möjliggör pantsättning av andelar i fastighet. Behovet är särskilt angeläget menar förbundet, när frågan är om belåning av individuella bostadslägenheter, upplåtna med äganderätt i flerfamiljshus.

Förbundet befarar att ägarelägenhetsutredningens förslag (SOU 1982: 40) icke kommer att genomföras. Ägarelägenheter existerar dock redan de facto, varför en lagreglering av andelspansättningen är ytterst betydelsefull inte minst för dem, som berett sig bostäder i andelslägenheter både för permanent som för fritidsbruk.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution: Ordalydelsen i utskökningsbalken 6: 2 synes ge vid handen att utmätning av ägarhypotek förutsätter att pantbrevet är disponibelt för utmätningensborgenären. Texten bör ändras så att det framgår att även ägarhypotek i ett delvis belånat pantbrev kan utmätas.

En kreditinrättnings syfte med att låta gäldenären pantförskriva överhypoteket på framförliggande in-teckningar är naturligtvis i första hand att överhuvudtaget bli berättigad till utdelning före fastighetsägaren och eventuella utmätningensborgenärer. Ett nästan lika viktigt syfte är emellertid att förhindra innehavaren av pantbrevet att höja belåningen. Den föreslagna ändringen i 1936 års lag torde därför inte underlätta hanteringen av överhypoteksförskrivningar på annat sätt än att proceduren delvis kan skötas med data. Vi har dock inte lyckats finna någon annan metod för att minska de stora praktiska problem som är förenade med överhypoteksförskrivningarna. Vi har ingen erinran mot att de föreslagna ändringarna genomförs.

Ombudsmansföreningen har tidigare begärt lagändring i fråga om in-teckning av ideell andel i fastighet. Vad utredningen anført anser vi inte

utgöra skäl för att vidhålla nuvarande ordning. I det av utredningen anförda exemplet med två bröder som äger en jordbruksfastighet tillsammans torde det vanligaste problemet vara att brukaren önskar göra en investering på fastigheten som den andre delägaren motsätter sig. Vi anser därför fortfarande att en lagändring är önskvärd.

Föreningen Sveriges kronofogdar: Föreningen avstyrker utredningens förslag att hittillsvarande regler om denuntiation vid andrahandspantställning behålls. Från kronofogdemyndigheternas hittillsvarande erfarenhet av den exekutiva fastighetsförsäljningen har det visat sig inte vara ovanligt att motstridiga uppgifter om andrahandspantställningar florerar. Föreningen vill därför understryka, att endast med kravet på en fullständig dokumentation från såväl fastighetsägarnas, förstahands- och andrahandspant-havarnas sida om pantställningen kan dess olägenheter elimineras.

Finansbolagens Förening: På s. 121 ger utredningen en beskrivning av s. k. säljarreverser. De svårigheter för köparen som utredningen återredovisar torde under senare år minskat markant bl. a. genom att ett flertal finansbolag numera verkar på marknaden för säljarreverser. Genom att finansbolagen sedan den 1.1.1981 tillhör den reglerade kreditmarknaden och lyder under bankinspektionens tillsyn borde således en väsentligt bättre situation ha uppstått.

I likhet med utredningen anser således föreningen att några civilrättsliga regler beträffande transaktionerna med säljarreverser inte bör införas.

Svenska Försäkringsbolags Riksförbund: Kreditinstituten kräver idag i det närmaste regelmässigt andrahandspanträtt i pantbrev med bättre läge för att kunna utnyttja eventuella överhypotek. Detta hade tidigare främst sin grund i ambitionen att om möjligt på grund av minskade engagemang hos framförliggande kreditgivare förbättra det egna faktiska inomläget. På senare tid har p. g. a. det höga ränteläget och den problematik som behandlats ovan under "Tillägg" kravet på panträtt i framförliggande pantbrev tilltagit i frekvens. I det följande inbegripas i lokutionen andrahandspanträtt även pantsättningar i tredje, fjärde hand etc.

Utredningens förslag om lättnad i formkraven hälsas med tillfredsställelse. Riksförbundet finner det fortsatta kravet på skriftlig denuntiation nödvändigt, även om på sikt andra från bevissynpunkt likvärdiga sätt bör kunna komma till användande.

Systemet med pantsättningar både i andra och tredje hand etc. medför, som utredningen konstaterat, att ordningen med denuntiationer och pant-havarförklaringar blir "tungrodd, personalkrävande och kostsam". Särskilt panthavarförklaringarna förorsakar mycket besvär. Utredningen framhåller visserligen att det inte finns något lagstöd för att panthavarförklaring skall avges. Att sådana ändå avges är dock en fast praxis när det gäller kreditinstituten, särskilt som det i olika sammanhang hävdats, att andrahandspanthavaren enligt "allmänna panträttsliga grundsatser" måste hos förstahandspanthavaren efterhöra, om denne fått någon underrättelse om att panten bytt ägare.

Utredningen har visat de praktiska olägenheterna av att de olika pantutfästelserna anses medföra företräde efter tidpunkten för denuntiationen, om inte annat avtalats (s. 154). Förstahandspanthavaren (i regel bottenlåneinstitutet) skulle i vissa situationer vänta med att sortera in denuntiationerna tills samtliga berörda, efterliggande långgivare inkommit med denuntiationer, varefter panthavarförklaring skulle avges med panthavarna angivna i rätt ordning. Förbundet utgår härvid från att utredningen tänkt sig att bottenlånggivarna vid panthavarförklaringarna fingerar noteringsdatumet så att varje efterliggande kreditgivare i tur och ordning även tidsmässigt placeras på rätt plats i raden av andrahandspanträtter. Eftersom ofta försäkringsbolag belånar pantbrev med bästa förmånsrätt måste här framhållas orimligheten av ovan skisserade system med "andrahandspanträttsinskrivningsmyndighet" i varje enskilt ärende. Det nuvarande systemet leder till stora praktiska svårigheter. Man får ibland intrycket att det snarare är regel än undantag att tredje- eller fjärdehandspanthavaren verkställer denuntiation innan framförliggande kreditgivare underrättat bottenlånggivaren.

Utgången i rättsfallet NJA 1982 s. 336 kommer sannolikt inte att minska behovet av i rätt ordningsföljd avgivna panthavarförklaringar, särskilt som erfarenhetsmässigt denuntiationshandlingarna ofta är ofullständigt eller felaktigt utformade i vad avser borgenärernas inbördes förhållanden prioritetmässigt.

Utredningens förslag till förändringar löser ej ovan angivna komplicerade hanteringsfrågor. Eftersom ägarhypotek i förening med reglerna om andrahandspantställning väsentligen bara reglerar företrädesordningen mellan olika borgenärer, är det av största vikt att kreditlivet erbjuds smidiga hanteringslösningar. Riksförbundet är ej i detta sammanhang berett att förorda en automatisk uppryckningsrätt. Vid kontakter med Svenska Bankföreningen har framkommit möjligheter till ett samarbete avseende att på frivillig väg lösa dessa frågor. På grund härav är riksförbundet ej för dagen berett att föreslå en lösning lagstiftningsvägen av masshanteringsfrågorna i samband med andrahandspanträtt.

Folksam: Utredningens uppfattning att en förenklad hantering borde kunna åstadkommas i samband med att pantbrev pantförskrivs i andra och tredje hand etc. delas helt av Folksam. En förenkling på det sätt som utredningen föreslår, innebärande att enbart andrahandspanthavarens denuntiation skall vara tillräcklig dokumentation – utan företeende av pantutfästelse – kan synas vara praktisk, men medför istället andra problem och konsekvenser. Även i en förenklad hantering kvarstår behovet för en förstahandspanthavare att erhålla korrekta uppgifter beträffande ordningsföljden av olika pantutfästelser och därmed också nödvändigheten av att dessa dokumenteras. Vidare erhåller framförliggande långgivare i nuvarande system information om då andrahandspantförskrivning upphört eller övergått till annan långgivare på så sätt att panthavarförklaringen åter-

sändes. En liknande ordning bör gälla även framgent. Det är därför Folk-
sams uppfattning att vissa formkrav måste ställas på denuntiationshand-
lingens utformning och att en förenklad hantering först därefter kan ge-
nomföras.

Utdrag av prop. 1971: 179 med förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m.**7.3 Panträttssupplåtelsen**

Vid de överläggningar som har hållits med företrädare för kreditororganisationerna har framkommit att vad som i särskild grad kan väntas vålla svårigheter vid den praktiska tillämpningen av JB:s panträttssbestämmelser är de krav på kontroll av panträttssupplåtarens behörighet som ligger i företrädesreglerna i 6: 7 JB. Dessa reglerar företrädet mellan äganderättsförvärv och panträttssupplåtelse och innehåller att borgenär som är i god tro med avseende på äganderättsövergången är

skyddad i sitt förvärv av panträtt från den förutvarande ägaren. Den viktiga begränsningen gäller dock att borgenären inte är skyddad, om nye ägaren hade sökt lagfart när panträtten uppläts.

Frågan om och i vad mån en borgenär, som i god tro utgår från att pantsättaren är ägare till fastigheten, bör skyddas har diskuterats utförligt vid JB:s tillkomst (jfr prop. 1970: 20 del B s. 300 och 316). Diskussionen avsåg emellertid i främsta rummet det fallet att någon som varken är eller har varit ägare till fastigheten förfogar över ett pantbrev genom pantsättning. I detta fall blir upplåtelsen ogiltig oavsett borgenärens goda eller onda tro. När överlåtelse skett och överlåtarens därefter upplåtit panträtt i fastigheten, kan däremot borgenären som nämnts åberopa god tro. I fråga om företrädet mellan äganderättsförvärv och förvärv av panträtt förekom i lagstiftningsärendet inte några meningsskiljaktigheter (jfr prop. 1970: 20 del B s. 314).

De nu beskrivna företrädesbestämmelserna leder till att borgenären vid den tidpunkt då panträttsupplåtelsen sker bör förvissa sig om att den som innehar pantbrevet är lagfaren ägare till fastigheten och att ej annan sökt lagfart på denna. En sådan ordning förutsätter att inskrivningsmyndigheterna kan tillhandahålla gravationsbevis med mycket kort varsel eller att de per telefon eller på annat sätt kan bekräfta lagfartsuppgifter i tidigare utfärdat gravationsbevis. Kreditorganisationerna har uttalat tvekan om inskrivningsmyndigheterna verkligen kan erbjuda en sådan service innan ett system som grundas på ADB kommer i tillämpning. Under alla förhållanden anser sig kreditorganisationerna numera ha kommit fram till att den beskrivna ordningen skulle vara mycket olämplig i praktisk tillämpning. Godtroende borgenär borde vara skyddad, om han förlitar sig på innehållet i ett gravationsbevis som ej är av alltför gammalt datum. Är beviset utfärdat mindre än ett år före panträttsupplåtelsen, borde borgenären som regel vara skyddad.

Genom vad som har framkommit vid överläggningarna med kreditorganisationerna har jag kommit till den uppfattningen att den ägarkontroll som de nya panträttsbestämmelserna ålägger borgenären att utföra, om han vill vara skyddad mot tredje man i vissa hänseenden, ställer större krav på kreditgivarsidan än man tidigare har utgått från i lagstiftningsärendet. De praktiska problem som påvisats har sådan räckvidd att de inte kan förbigås. Otvivelaktigt är det också så att de nya reglerna förutsätter en längre gående service från inskrivningsmyndigheternas sida än som hittills förekommit. Som jag har anfört inledningsvis finns det i dagens läge starka skäl att undvika att inskrivningsmyndigheterna ytterligare belastas.

Vid utarbetandet av jordabalksförslaget var det en bärande tanke att tillgodose de synpunkter som hade framkommit från kreditinstitutionernas sida i den mån detta kunde ske utan att viktiga motstående

intressen fick vika. Denna uppfattning var grundad på det förhållandet att den institutionella kreditgivningen mot säkerhet i fastighetspanträtt har utomordentligt stor betydelse i vårt land. Jag anser att denna grundinställning alltså måste anses bärande.

Ett vidgat godtrosskydd för borgenären i den situation som nu diskuteras går ut över förvärvare av fastighet. Godtrosskyddet leder nämligen till att denne i vissa fall får finna sig i att fastigheten belastas med ytterligare panträtt fastän förvärvaren redan sökt lagfart. Emellertid är det viktigt att understryka att detta i realiteten inte innebär någon större nackdel för förvärvaren och att det dessutom är naturligt för denne att skydda sig på annat sätt mot obehöriga förfoganden från överlåtarens sida. För det första är det så att förvärvarens lagfartsansökan hindrar överlåtaren från att söka inteckning i fastigheten och därmed skaffa sig ytterligare pantbrev utöver dem som redan finns. Saken gäller alltså enbart förfoganden över pantbrev som redan föreligger vid tidpunkten för lagfartsansökningen. För en förvärvare måste det emellertid vara naturligt att kräva att utnyttjade pantbrev överlämnas och att beträffande utnyttjande pantbrev och eventuella överhypotek uppgörelse träffas med borgenären i anledning av fastighetsförvärvet. En sådan kontakt med borgenären torde som närmare framgår av vad som anförs i det följande hindra förre ägaren från att förfoga över pantbrev och överhypotek som pant för nya fordringar. I den mån förre ägaren inte på tillfredsställande sätt kan redovisa för föreliggande pantbrev bör givetvis förvärvaren innehålla köpeskillingen i motsvarande mån. Med hänsyn till det anförda kan jag inte se att ett vidgat godtrosskydd för borgenären i fall som nu avses skulle kränka något motstående intresse. Det anförda talar starkt för att borgenärens godtrosskydd enligt 6: 7 JB utvidgas så att hans möjlighet att göra godtrossförvärv inte utan vidare skärs av i och med att den nye ägaren söker lagfart. Lagtekniskt uppnås en sådan ordning genom att orden "innan nye ägaren sökt lagfart" i 6: 7 första stycket första punkten JB byts ut mot ordet "därefter". Jag förordar en sådan ändring av paragrafens lydelse.

När det gäller att närmare precisera det mått av undersökning i fråga om pantbrevsinnehavarens rätt att förfoga över pantbrevet som bör krävas av en borgenär för att han skall anses vara i god tro, bör till en början slås fast att gäldenären inte bör kunna anses legitimerad att upplåta panträtt redan genom sitt innehav av pantbrevet. En sådan ordning skulle vara helt oförenlig med grundprinciperna för panträtten i JB. Det har heller inte från något håll gjorts gällande, att ett så långtgående godtrosskydd för borgenären skulle behövas. Vad frågan gäller är att skydda den borgenär som förlitat sig på uppgifterna i ett aktuellt gravationsbevis, även om lagfartsförhållandena skulle ha ändrats sedan beviset utfärdades. Som första krav på borgenären bör alltså gälla

(Sidan motsvarar s. 35 i prop. 1971:179)

att denne genom gravationsbevis eller på annat betryggande sätt vid panträttsupplåtelsen förvärvat sig om att gäldenären var lagfaren ägare till fastigheten och att annan ej sökt lagfart.

I princip bör borgenären vara skyddad, om han har tagit del av ett gravationsbevis av så försäkrat datum som inskrivningsmyndigheten kan tillhandahålla. Det synes dock inte vara möjligt att beakta arbetsläget vid den enskilda inskrivningsmyndigheten just när panträttsupplåtelsen sker. Det skulle också föra för långt att fordra att borgenären skulle förnya gravationsbeviset, om panträttsupplåtelsen kommer att ske vid en något senare tidpunkt än som från början var avsett. Det kan t. ex. tänkas att gravationsbeviset anskaffats någon tid innan fastighetsägaren vänder sig till borgenären för att ansöka om lån och att låneförhandlingarna därefter drar ut på tiden. Hänsyn bör här tas till vilken tid som enligt god bankpraxis normalt kan förflyta, innan ny kontroll sker av gravationsbeviset. I allmänhet bör inte ett gravationsbevis som är äldre än sex månader godtagas. Utrymme bör dock finnas att därutöver ta hänsyn till särskilda omständigheter i det enskilda fallet. En borgenär har givetvis inte rätt att förlita sig på innehållet i ett gravationsbevis, om han på annat sätt fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsövergången. God tro hos en borgenär som är juridisk person bör inte vara utesluten enbart av det skälet att annan tjänsteman än den eller de som handlägger panträttsärendet äger kännedom om äganderättsövergången under förutsättning att det vid ett bedömande av omständigheterna inte ter sig rimligt att föra denna kunskap borgenären till last i panträttsärendet.

De synpunkter som nu har lagts på innebörden av ett vidgat godtrosskydd för borgenären enligt 6: 7 JB grundas på förhållandena hos inskrivningsmyndigheterna under de närmaste åren efter ikraftträdandet av JB. Efter övergången till ADB med de starkt ökade möjligheter att tillhandahålla aktuella fastighetsuppgifter som ett sådant system ger finns anledning att se på ett annat sätt på dessa frågor.

Frågan om räckvidden av godtrosskyddet för borgenär i samband med att fastigheten överläts till ny ägare har aktualiserats inte bara av de praktiska svårigheterna att tillhandahålla gravationsbevis som utvisar lagfartsförhållandena vid panträttsupplåtelsen. Godtrosskyddet har också betydelse i fråga om fordringsförhållanden som uppkommer efter det att fastighetsägare, som har upplåtit panträtt i fastigheten, har överlåtit denna till ny ägare.

Till en början bör framhållas att något generellt hinder givetvis inte möter mot att panträtt upplåts till säkerhet för en framdeles uppkommande fordran. Såsom i allmänhet gäller på panträttsområdet bör en sådan rättshandling ha full giltighet även vid upplåtelse av panträtt i fast egendom. En sådan uppfattning har också kommit till uttryck i förarbetena till JB. I dessa har, som förut nämnts, uttalats att

hinder inte möter mot att pantbrev lämnas som säkerhet för fordran som uppkommer ur visst angivet rättsförhållande. I linje med detta ligger att panträtt kan upplåtas exempelvis till säkerhet för fullgörandet av ett garantiåtagande, en vitesklausul eller ett framtida anspråk på skadestånd. På samma sätt bör rimligen bedömas fall då pantbrevet läggs som säkerhet för kredit i löpande räkning eller då s. k. generell pantförskrivning sker antingen genom särskild pantförskrivningshandling eller genom sådan klausul om generell pantförskrivning som förekommer i bankernas sedvanliga reversformulär.

Även om det alltså torde vara obestriddigt att pantförskrivning av pantbrev för framtida fordran kan ske med rättslig verkan, har däremot osäkerhet uppstått hur långt rättsverkningarna av ett sådant avtal sträcker sig i förhållande till tredje man. Vad man har diskuterat är i vad mån förvärvare av fastighet kan anses bunden av förre ägarens panträttsupplåtelse i den mån fordringen uppkommit först efter det att förvärvaren sökt lagfart. Från kreditorganisationernas sida har understrukits att denna fråga har utomordentligt stor praktisk betydelse. Vid kreditgivning mot säkerhet i fast egendom är det mycket vanligt att säkerheten tas i anspråk först efter hand. Som exempel härpå har nämnts kredit i löpande räkning såsom checkräkningskredit eller byggnadskreditiv där lånebeloppet lyfts allteftersom byggnadsarbetet fortskrider. Man har också betonat betydelsen av att generell pantförskrivning kan ske särskilt när det gäller näringslivets kreditbehov. I situationer av detta slag skulle det vara i praktiken ogenomförbart att kontrollera äganderätten till fastigheten vid varje tidpunkt då säkerheten belastas med ny fordran.

I de nu diskuterade situationerna torde det vara ställt utom allt tvivel att i den mån det inte längre beror på borgenären, huruvida eller när en fordran kommer till stånd, panträtten kan göras gällande mot förvärvaren oberoende av lagfartsansökningen. Som typexempel kan nämnas att pantbrevet lämnats som säkerhet för ett garantiåtagande. Mera osäkert torde rättsläget vara, om situationen är den att borgenären själv avgör om och när huvudfordringen kommer till stånd, såsom ibland är fallet vid kredit i löpande räkning och praktiskt taget alltid vid generell pantförskrivning. Skilda uppfattningar har här gjort sig gällande.

Från kreditorganisationernas sida har anförts att det från kreditlivets synpunkt ter sig naturligt, att säkerheten skall kunna utnyttjas för tillkommande fordringar även i dessa fall intill dess borgenären blivit underrättad om att fastigheten överlåtits. Om det efter underrättelsen om överlåtelsen alltjämt är borgenären som avgör huruvida en huvudfordran skall komma till stånd eller ej, bör enligt kreditorganisationernas mening säkerheten inte kunna utnyttjas för denna fordran.

Det bör framhållas att i de fall som nu diskuteras har borgenären vid den ursprungliga pantförskrivningen förvärvat sig om att upplåtarens är lagfaren ägare. Jag anser för egen del väl förenligt med det vidgade godtrosskyddet enligt 6: 7 JB att panträttsupplåtelse avseende framtida fordran ges den räckvidd som nu har angetts. Avgörande skulle alltså vara, om borgenären när det alljämt är han som avgör huruvida huvudfordringen skall uppkomma eller ej blivit underrättad om fastighetsöverlåtelsen. Däremot skulle en mellankommande lagfartsansökan inte tillmätas avgörande betydelse. Med hänsyn till att en sådan innebörd av godtrosskyddet ligger inom ramen för den ändrade lydelse som jag föreslår att 6: 7 JB skall ges, anser jag inte att några ytterligare bestämmelser är behövliga.

Innebörderna av de nu föreslagna ändrade godtrosbestämmelserna i 6: 7 JB bör uppmärksammas även i vissa situationer då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersätts med en ny. Jag tänker på de fall då exempelvis ett byggnadskreditiv som beviljats av ett kreditinstitut lyfts av med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. Därvid förfärs i praktiken regelmässigt så, att den fastighetspant som banken har till säkerhet för byggnadskreditivet förs över till det andra kreditinstitutet. Ny kontroll av att låntagaren alljämt är ägare till fastigheten ter sig i sådant fall överflödig. I denna situation uppkommer inte någon ny belastning på fastigheten utan vad som sker är att en kreditform byts ut mot en annan kreditform som regelmässigt är billigare för fastighetsägaren. 6: 7 JB i sin ändrade lydelse bör för dessa situationer innebära att kreditivlåntagarens pantförskrivning till det nya kreditinstitutet blir gällande utan hinder av att under mellantiden lagfart söks på fastigheten för ny ägare, förutsatt att ond tro inte föreligger hos det nya kreditinstitutet. På motsvarande sätt bör det fallet kunna bedömas, att ett lån konverteras under lånetiden eller vid lånetidens utgång. Det får dock därvid förutsättas att ej andra ändringar sker i lånevillikoren än som hänger samman med att dessa anpassas till ett ändrat läge på kreditmarknaden eller ändrad praxis i kreditgivningen. Gemensamt för de fall som åsyftats är att det får anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta kreditgivaren om överlåtelsen och träffa överenskommelse med denne i anledning därav än för kreditgivaren att på nytt kontrollera lagfartsförhållandena i ett läge när någon reell ny belastning på fastigheten inte uppstår.

För egen del anser jag det inte heller uteslutet att också vissa fall av nybelåning, där en ökad belastning på fastigheten uppkommer, får bedömas på samma sätt. Jag syftar då i första hand på sådana situationer där det nya lånet får ses som ett led i en fortlöpande affärsförbindelse. Om i ett sådant fall borgenären oavbrutet har innehaft pantbrevet och fastighetsägaren vill utnyttja det helt eller delvis som säkerhet för ett nytt lån, kan det enligt min mening vara rimligt att borgenären inte behöver

göra förnyad ägarkontroll i samband med den nya pantförskrivningen. Frågan om omfattningen av borgenärens undersökningsplikt i de skiftande fall där nybelåningen innebär en ökad belastning på fastigheten får dock överlämnas åt rättstillämpningen.

Den föreslagna utvidgningen av godtrosskyddet blir tillämplig också vid upplåtelse av panträtt i andra hand. För att andrahandspanthavaren skall bli skyddad måste han vara i god tro när pantbrevets innehavare får underrättelse om panträttsupplåtelsen. Av allmänna rättsgrundsatser lär dessutom följa att upplåtelse av panträtt i andra hand inte blir gällande mot den som före upplåtelsen förvärvat fastigheten av upplåtaren, om pantbrevets innehavare har fått underrättelse om äganderättsövergången innan han underrättas om panträttsupplåtelsen (jfr SOU 1965: 14 Godtrosförvärv i lösöre s. 86). Däremot bör andrahandspanthavare som i god tro erhållit panträtt genom en generell pantförskrivning ej anses bli försatt i ond tro genom att en underrättelse om ett senare ägarbyte lämnats endast till förstahandspanthavaren.

Den utbyggda godtrosregeln bör gälla också i de fall som regleras i 6: 7 första stycket andra punkten och i 6: 7 andra stycket JB, dvs. i tvesalafallen och då den nye ägaren förvärvat fastigheten genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Om 6: 7 ändras enligt vad som har anförts nu, bör 18: 8 JB jämkas så att en borgenär som får ett pantbrev överlämnat till sig som pant inte drabbas av rättsförlust, om han har gjort den kontroll som rimligen kan begäras av honom beträffande förekomsten av sådana anteckningar som avses i lagrummet. Utvidgningen av godtrosskyddet i 6: 7 JB skulle i praktiken bli tämligen meningslös, om borgenären för att vinna trygghet i sitt panträttsförvärv i alla fall måste komplettera gravationsbeviset med en kontroll på pantförskrivningsdagen av att anteckningar enligt 18: 8 JB inte har gjorts under den mellanliggande tiden. Innebörden av kravet på god tro hos borgenären bör vara densamma enligt 18: 8 JB som enligt 6: 7 JB.

En sådan ändring av 18: 8 JB torde leda till att bestämmelserna i samma kapitel om ersättning i vissa fall av staten blir tillämpliga i fall då de annars inte skulle ha gällt. De ytterligare fall som kommer att inrymmas under ersättningsbestämmelserna kan emellertid antagas bli mycket få.

Jag vill i detta sammanhang också ta upp ett par ändringsförslag från kreditorganisationernas sida som rör reglerna om gemensamt inteckningsansvar. I lagberedningens förslag till ny jordabalk (SOU 1960: 24—26) togs inte upp några bestämmelser om gemensam inteckning. De frågor som hänger samman härmed skulle enligt förslaget i stället lösas genom rättsinstitutet registrerad bruksenhet. I denna del blev förslaget starkt kritiserat under remissbehandlingen. Jordabalksutredningen som fick i uppdrag att göra en översyn av lagberedningens för-

slag förordade i sitt betänkande (SOU 1963: 55) regler som innebar att ordningen med gemensamt inteckningsansvar behölls. JB:s bestämmelser i denna del stämmer i huvudsak överens med jordabalksutredningens förslag, som bl. a. innehåller förbud mot särinteckning i samintecknat komplex. I förhållande till utredningsförslaget har förbudet dessutom utvidgats till att avse även förbud mot gemensam inteckning i fastighet som förut svarar för särinteckning (prop. 1970: 20 del B. s. 629).

Bestämmelserna i JB om gemensam inteckning har getts ett innehåll som syftar till bl. a. att reducera de olägenheter i exekutionsrättsligt hänseende som den nuvarande ordningen medför. Dessa olägenheter uppstår särskilt i sådana fall då ett särintresse föreligger i någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna antingen på fastighetsägarsidan eller borgenärsidan. Det vanligaste fallet av särintresse i gemensamt intecknade fastigheter uppstår när någon av fastigheterna helt eller delvis överläts. I dessa situationer torde JB:s ordning tvinga fram relaxation eller annan ansvarsuppdelning inom relativt kort tid.

Med JB:s regler bör således svårigheterna på det exekutionsrättsliga planet bli mindre framträdande, även om man inte kunnat uppnå helt likformig belastning av gemensamt intecknade komplex bl. a. med hänsyn till att man under en övergångstid alltjämt måste räkna med äldre särinteckningar och till att gemensamma inteckningar ibland slås sönder, t. ex. på grund av expropriation (jfr 6: 14 JB).

Kravet på likformig inteckningsbelastning är av betydelse inte bara från exekutionsrättsliga synpunkter utan också bl. a. för fastighetsbildningen. Omreglerande åtgärder av skilda slag kan försvåras, om de rör gemensamt intecknade fastigheter och inteckningsbelastningen inte är likformig. Även för inskrivningsmyndigheterna medför särintressen i ett gemensamt intecknat fastighetskomplex vissa svårigheter, exempelvis i sammanläggningsärenden som avses i 12: 10 fastighetsbildningslagen (1970: 988) eller vid relaxation (22: 11 JB).

Sammanfattningsvis kan sålunda sägas att många fördelar obestriddligen står att vinna med införandet i JB av kravet på att inteckningsbelastningen skall vara likformig. Detta gäller inte minst i fråga om förbudet mot särinteckning i samintecknat fastighetskomplex. I denna del vann också jordabalksutredningens förslag starkt gehör bland remissinstanserna (prop. 1970: 20 del B s. 622), även om vissa nackdelar med den föreslagna regleringen påvisades. Förbudet mot särinteckning ansågs sålunda kunna medföra olägenheter för fastighetsomsättningen (jfr prop. 1970: 20 s. 622 ff). Vid JB:s tillkomst ansågs emellertid fördelarna med förbudet mot särinteckning i samintecknat fastighetskomplex väga över de nackdelar som kunde vara förenade med förbudsregeln.

För kreditgivarnas del innebär, som kreditorganisationerna fram-

hållit, kravet på likformig inteckningsbelastning en ökning av risken för avslag på inteckningsansökan. Organisationerna har uttalat att detta kan leda till en försämring av låntagarnas möjlighet att snabbt och enkelt få ett lån utbetalat till sig, innan inteckningen ännu har beviljats. Jag anser mig dock kunna räkna med att de uppgifter som behövs i normalfallen skall kunna skaffas fram tämligen snabbt från inskrivningsmyndigheterna. För dessa kommer å andra sidan förbudet mot särinteckning i tidigare samintecknade komplex att medföra ett visst merarbete. Innan inteckning beviljas eller förklaras vilande måste i varje särskilt fall undersökas om den fastighet som avses med inteckningsansökningen besväras av förut sökt eller beviljad inteckning. Om så är fallet måste undersökas om den tidigare inteckningen också från början gäller eller senare kommit att gälla i annan eller andra fastigheter och vidare om det gemensamma inteckningsansvaret har upphört genom relaxation eller på annat sätt. Under tiden närmast efter JB:s ikraftträdande, då belastningen i övrigt på inskrivningsmyndigheterna kan väntas bli stor, underlättas emellertid tillämpningen av förbudet mot särinteckning av att enligt 62 § JP hänsyn inte behöver tas till inteckning som har sökts eller beviljats före JB:s ikraftträdande. Den utredning som måste göras i samband med nyinteckning kan därför till en början i många fall begränsas till frågan om tidigare inteckning har sökts eller beviljats efter ikraftträdandet.

Sammantaget har jag inte blivit övertygad om att de praktiska svårigheter som kan vållas av reglerna om gemensamt inteckningsansvar är så stora att de skulle kunna väga över de obestridliga fördelarna av en så långt möjligt likformig belastning av gemensamt intecknade fastigheter. Jag finner sålunda inte skäl att på denna punkt frånga den avvägning som efter ingående prövning gjordes när JB antogs.

En annan fråga om gemensamt inteckningsansvar som har tagits upp av kreditorganisationerna rör kravet på att samtliga intecknade fastigheters ägare skall medverka till panträttsupplåtelse för att panträtten skall bli gällande i hela det intecknade fastighetskomplexet. Kreditorganisationerna har särskilt pekat på att kravet även gäller i fråga om avstyckad fastighet som inte är i samma ägares hand som stamfastigheten och därför svarar endast subsidiärt. Kreditorganisationerna har förordat, att ägaren av en primärt ansvarig fastighet skall kunna upplåta panträtt i hela den intecknade egendomen, således också i avstyckade och överlåtna områden.

Det kan inte bestridas att den nya panträttskonstruktionen ställer ökade krav på kreditgivarna i de hänseenden som det här är fråga om. I princip måste dessa när panträtt upplåts undersöka om någon avstyckning har skett från den intecknade fastigheten, sedan inteckningen beviljades, och i så fall om lagfart har sökts på styckningslotten. Med den nuvarande regleringen i 6: 7 JB kan kreditgivarna inte i

praktiken säkerställa sig mot alla risker, eftersom lagfart kan ha sökts på sådan tidpunkt före panträttsupplåtelsen att uppgift därom inte influtit i gravationsbevis.

I de flesta av de situationer som här är aktuella får borgenären ett godtagbart skydd genom den ändring av 6: 7 JB som jag tidigare har föreslagit. Även om avstyckning har skett från den intecknade fastigheten och ny ägare har sökt lagfart på den avstyckade fastigheten, kommer en panträttsupplåtelse som stamfastighetens ägare har gjort att omfatta också styckningslotten, om panträttsupplåtelsen avser båda fastigheterna och borgenären vid upplåtelsen varken kände till eller bort känna till äganderättsöverlåtelsen. Kravet på god tro bör här ha i princip samma innebörd som jag har förordat när det gäller upplåtelse av panträtt på grund av inteckning i allmänhet.

När fråga är om överlåtelse av område av eller andel i den intecknade fastigheten bör det som jag nu har anfört ha motsvarande tillämpning. Kan borgenären i dessa fall åberopa godtrosregeln i 6: 7 JB, har en giltig panträttsupplåtelse kommit till stånd trots att den som förvärvat området eller andelen har sökt lagfart på sitt förvärv före upplåtelsen och trots att han inte har medverkat till denna.

Med den ändring av 6: 7 JB som jag har föreslagit är det endast i ett fall av någon betydelse då kreditgivarna i praktiken kan väntas få olägenheter av kravet på att avstyckad fastighets ägare skall medverka till panträttsupplåtelsen för att denna skall omfatta också styckningslotten. Det är det fallet då borgenären känner till att en avstyckning skett och att den avstyckade fastigheten förvärvats av ny ägare samt denne vägrar att medverka till panträttsupplåtelsen. Kreditorganisationerna har gjort gällande att det i åtskilliga situationer skulle vara orimligt att den avstyckade fastighetens ägare skulle kunna hindra en pantförskrivning som omfattar också styckningslotten. Jag kan inte dela denna uppfattning. Den reglering som skett i JB av frågan om gemensamt inteckningsansvar medför att när en avstyckning från en intecknad fastighet överläts, det i praktiken är nödvändigt att den avstyckade fastigheten inom kort tid befrias från sitt ansvar för stamfastighetens inteckningar. Detta måste både överlåtaren och förvärvaren räkna med. Den senare har normalt ett berättigat anspråk på att stamfastighetens inteckningar relaxeras i hans fastighet. Kravet på samtycke från hans sida för att en panträttsupplåtelse skall avse hela det intecknade fastighetskomplexet utgör ett verkningsfullt påtryckningsmedel i det hänseendet. Den lösning som kreditorganisationerna har fört fram innebär att ägaren till en styckningslott inte skulle få det skydd mot att annan person upplåter panträtt i hans fastighet som JB i allmänhet ger fastighetsägaren. Från principiell synpunkt är det emellertid enligt min mening riktigt att en panträttsupplåtelse som görs av stamfastighetens ägare inte skall kunna omfatta en styckningslott som har övergått till ny ägare. Det kan

inte antagas att en borgenär som känner till överlåtelsen när fråga om panträttsupplåtelse är aktuell inte skulle kunna få betryggande säkerhet för sin kredit även utan att panträtt erhålls i den avstyckade fastigheten.

I enlighet med det anförda finner jag inte skäl att föreslå någon ändring av kravet att panträtt i fast egendom skall upplåtas av fastighetens ägare också i det fallet att fråga är om en avstyckad fastighet som endast ansvarar subsidiärt.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet på Stockholms slott den 5 november 1971.

Närvarande: Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena WICKMAN, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, GEIJER, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets yttrande över förslag till

- 1) *lag om ändring i jordabalken,*
- 2) *lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,*
- 3) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),*
- 4) *lag om ändring i lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),*
- 5) *lag om ändring i lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom,*
- 6) *lag om ändring i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden,*
- 7) *lag om ändring i lagen (1966: 454) om företagsinteckning.*

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

I anslutning till den föreslagna ändrade utformningen av godtrossregeln i 6: 7 JB har lagrådet uttalat att full visshet om godtrosskyddets innebörd och omfattningen av den undersökningsplikt som åvilar borgenären i olika situationer endast kan nås genom rättsavgöranden av domstolarna och i sista hand högsta domstolen. Självfallet delar jag denna uppfattning. Å andra sidan är det uppenbart att uttalanden — i vart fall om dessa har principiell räckvidd — som gjorts av statsmakterna vid lagens tillkomst måste tillmätas mycket stor betydelse i rättstillämpningen. Genom dessa uttalanden blir klarlagt vilka syften lagstiftningen är avsedd att tillgodose. Uppnås inte dessa syften, blir statsmakternas ställningstagande i lagstiftningsärendet förfelat.

Tre av lagrådets ledamöter har ifrågasatt vissa av de uttalanden som gjorts i remissprotokollet angående omfattningen av det godtrosskydd som enligt 6: 7 JB i det remitterade förslaget tillkommer borgenär. Sålunda har de framhållit att det inte i alla situationer är givet att mindre krav bör ställas på borgenären i fall då fordringen uppkommer efter panträttsupplåtelsen, som t. ex. vid generell pantförskrivning, än när

(Sidan motsvarar s. 65 i prop. 1971: 179)

upplåtelse av panträtt sker för en redan föreliggande fordran. Till detta är till en början att anmärka att, som också tydligt framgår av remissprotokollet, godtrosskyddets räckvidd i fall av panträttsupplåtelse till säkerhet för framtida fordran — varvid inte minst åsyftas generell pantförskrivning — tillmätts stor betydelse i detta lagstiftningsärende och att ändringen i 6: 7 JB direkt åsyftat bl. a. att någon förnyad ägarkontroll normalt ej skall behöva ske vid den senare tidpunkt då fordringen uppstår. Jag vill betona att det föreligger en väsentlig skillnad mellan de båda situationer som ledamöterna jämför. Vid generell pantförskrivning har borgenären fått pantbrevet överlämnat till sig och därvid gjort den kontroll av ägarbehörigheten som krävts av honom. Han har där efter haft pantbrevet i sin besittning. Varje överlåtelse av fast egendom föranleder en avräkning av belånade pantbrev och normalt måste vid sådan avräkning överlåtare och förvärvare eller endera av dem sätta sig i förbindelse med borgenären. Har denne inte blivit underrättad om att den fasta egendomen övergått till ny ägare, har han därför starkt fog för att utgå från att någon överlåtelse inte har skett och att den som överlämnade pantbrevet alltså alltjämt är fastighetens ägare. Det bör med hänsyn härtill i ett praktiskt fungerande kreditliv som regel inte krävas, att borgenären efter en generell pantförskrivning varje gång ny fordran uppkommer skall behöva på nytt kontrollera äganderättsförhållandena.

Beträffande tillämpningen av godtrosregeln i fall då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersätts med en ny tar de tre ledamöterna upp det fallet att ett byggnadskreditiv avlyfts med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. I remissprotokollet uttalas att god tro i ett sådant fall bör anses föreligga hos den nye kreditgivaren, om denne inte har blivit underrättad om att fastigheten har överlåtits. De tre ledamöterna anför dels att det förhållandet att någon ytterligare belastning av fastigheten inte uppkommer knappast kan anses ge den nye kreditgivaren anledning utgå från att ägarväxling ej skett, dels att det inte utan vidare är klart att det skall anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta den nye kreditgivaren om överlåtelsen än för kreditgivaren att på vanligt sätt kontrollera lagfartsförhållandena.

Jag vill till en början framhålla att det också i förevarande fall är fråga om de krav på kontroll av ägarbehörighet som rimligen bör ställas i ett praktiskt fungerande kreditliv. De synpunkter som jag har anfört i fråga om pantsättning avseende framtida fordran har i stor utsträckning tillämpning även i förevarande situation. Anledningen till att jag för vissa fall av här angiven art, bl. a. då ett byggnadskreditiv som beviljats av ett kreditinstitut lyfts av med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut, ansett ny kontroll av att långgivaren alltjämt är ägare till fastigheten vara överflödig, är sålunda i främsta rummet att

man kan förutsätta, att den nye kreditgivaren själv eller genom förmedling av den tidigare kreditgivaren hade blivit underrättad, om en överlåtelse skett av fastigheten. Med hänsyn härtill bör den nye kreditgivaren, om han inte får veta annat, kunna utgå från att fastigheten alltså ägs av den ursprungliga gäldenären. Hänsyn bör också tas till att en snabb handläggning ligger i fastighetsägarens intresse och att fastigheten i det här behandlade fallet inte belastas ytterligare.

Med hänsyn till det anförda och eftersom det är lagtekniskt svår genomförbart att ge en särskild regel för de åsyftade situationerna finner jag ej anledning att frånga den i remissprotokollet föreslagna lösningen. Ansluter riksdagen sig till de av mig gjorda uttalandena, kommer godtrohetsreglerna i 6: 7 JB otvivelaktigt att i det praktiska rättslivet få den tillämpning som statsmakterna sålunda avsett.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 6 kap. 3 och 7 §§ samt 18 kap. 8 § skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 6 kap. 7a §, av nedan
angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

6 kap.
3 §²

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.

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 ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas. *Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättandet av sakägarföreteckning skall inte beaktas.*

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

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

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

² Senaste lydelse 1981: 194.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

7 §

Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

Vid tillämpning av första stycket skall den som förlitat sig på ett högst sex månader gammalt eller, i fråga om förhållanden i inskrivningsregister, högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen.

7a §

Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet behörig att upplåta panträtten, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten när fordringen uppkommer. Vad nu sagts gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten.

Vad som sägs i första stycket gäller även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsuthyten av det slag som det är fråga om.

18 kap.

8 §

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

(1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller annan rättighet i denna än panträtt icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning enligt 21 kap. 4 § att tomträttshavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § gäller också vid bedömningen av om vid förvärv av panträtt god tro föreligger i fråga om en omständighet som avses med anteckning enligt första stycket.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

2. Äldre bestämmelser i 6 kap. 3 § första stycket skall tillämpas på pantbrev, som gäller på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet av denna lag, om fastigheten har utmätts, konkursansökan har gjorts eller de medel som i övrigt skall fördelas har nedsatts

a) före ikraftträdandet eller

b) efter ikraftträdandet men före utgången av år 1987.

I fall som avses i första stycket b krävs dessutom att ett yrkande om tillämpning av äldre bestämmelser framställs av fastighetens ägare, av någon som har panträtt i fastigheten på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet eller av en innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, vars rättighet har inskrivits före ikraftträdandet. Yrkandet skall, när det är fråga om en exekutiv försäljning av fastigheten, framställas senast vid bevakningssammanträdet och i annat fall vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelning. Ett yrkande om tillämpning av äldre bestämmelser i 6 kap. 3 § första stycket skall lämnas utan avseende, om det framställs av en innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och det uppenbarligen saknar betydelse för innehavarens rätt om de äldre eller de nya bestämmelserna tillämpas.

3. Vad som sägs i 6 kap. 3 § tredje stycket gäller intc. om utmätningen eller pantförskrivningen i andra hand har skett före ikraftträdandet.

2 Förslag till

Lag om ändring i sjölagen (1891: 35 s. 1)

Härigenom föreskrivs i fråga om sjölagen (1891: 35 s. 1)¹
dels att 23 och 264 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 269 a och 287 a §§, av
 nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Införing i skepps- eller skepps-
 byggnadsregistret skall, efter ut-
 gången av den inskrivningsdag då
 ärendet om införingen upptogs,
 anses känd för var och en vars rätt
 till skepp eller skeppsbygge beror
 av god tro rörande omständighet
 som införingen avser.

Föreslagen lydelse 23 §

Införing i skepps- eller skepps-
 byggnadsregistret skall, *utom i fall
 som anges i 269 a §*, efter utgången
 av den inskrivningsdag då ärendet
 om införingen upptogs, anses känd
 för var och en vars rätt till skepp
 eller skeppsbygge beror av god tro
 rörande omständighet som införing-
 en avser.

264 §

När myndighet vid utsökning el-
 ler i annat fall fördelar medel mel-
 lan rättsägare i skepp eller skepps-
 bygge, har borgenär rätt att för
 fordran som är förenad med pant-
 rätt i egendomen, med den företrä-
 desrätt inteckningen medför enligt
 denna eller annan lag, få betalning
 ur medlen intill pantbrevets belopp.
 I den mån detta ej förslår, erhåller
 borgenären betalning ur medlen ge-
 nom ett tillägg. Detta får ej över-
 stiga femton procent av pantbre-
 vets belopp jämte *sex procent årlig*
 ränta på detta belopp från den dag
 då egendomen utmättes, konkurs-
 ansökan gjordes eller de medel ned-
 sattes som eljest *skola* fördelas.

Ha flera pantbrev överlämnats
 som pant för fordran och *ha* inteck-
 ningarna samma företrädesrätt eller

När myndighet vid utsökning el-
 ler i annat fall fördelar medel mel-
 lan rättsägare i skepp eller skepps-
 bygge, har borgenär rätt att för
 fordran som är förenad med pant-
 rätt i egendomen, med den företrä-
 desrätt inteckningen medför enligt
 denna eller annan lag, få betalning
 ur medlen intill pantbrevets belopp.
 I den mån detta ej förslår, erhåller
 borgenären betalning ur medlen ge-
 nom ett tillägg. Detta får ej över-
 stiga femton procent av pantbre-
 vets belopp jämte ränta på detta be-
 lopp från den dag då egendomen
 utmättes, konkursansökan gjordes
 eller de medel nedsattes som eljest
skall fördelas. *Räntan beräknas för
 år enligt en räntefot som motsvarar
 det av riksbanken fastställda, vid
 varje tid gällande diskontot ökat
 med fyra procentenheter. Föränd-
 ringar i diskontot som inträffar ef-
 ter upprättandet av sakägärför-
 teckning skall inte beaktas.*

Har flera pantbrev överlämnats
 som pant för fordran och *har* in-
 teckningarna samma företrädesrätt

¹ Lagen omtryckt 1975: 1289.

Nuvarande lydelse

gälla de omedelbart efter varandra, skola bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

Föreslagen lydelse

eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

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

269 a §

Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet behörig att upplåta panträtten, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren när fordringen uppkommer inte längre är ägare med rätt att förfoga över egendomen genom panträttsupplåtelse. Vad nu sagts gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre har rätt att upplåta panträtt.

Vad som sägs i första stycket gäller även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag som det är fråga om.

287 a §

Inteckningar som gäller i samma myntslag och har inhördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av skeppets eller skeppsbyggets ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmånsrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som har sämsta rätt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

2. Äldre bestämmelser i 264 § första stycket skall tillämpas på pantbrev, som gäller på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet av denna lag, om skeppet eller skeppsbygget har utmätts, konkursansökan har gjorts eller de medel som i övrigt skall fördelas har nedsatts

a) före ikraftträdandet eller

b) efter ikraftträdandet men före utgången av år 1987.

I fall som avses i första stycket b krävs dessutom att ett yrkande om tillämpning av äldre bestämmelser framställs av skeppets eller skeppsbyggets ägare eller av någon som har panträtt i skeppet eller skeppsbygget på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet eller av någon som har retentionsrätt som uppkommit före ikraftträdandet. Yrkandet skall, när det är fråga om en exekutiv försäljning av skeppet eller skeppsbygget, framställas senast vid bevakningssammanträdet och i annat fall vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelning.

3. Vad som sägs i 264 § tredje stycket gäller inte, om utmätningen eller pantförskrivningen i andra hand har skett före ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man

Härigenom föreskrivs att lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Vad i lag är stadgat om rätt för den som har lös pant i händer att därur njuta betalning skall gälla även där lös egendom, vari panträtt är utfäst, innehaves av tredje man, och denne om utfästelsen underrättats av pantsättaren, eller ock panthavaren hos tredje mannen företett skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst.

Vad i lag är stadgat om rätt för den som har lös pant i händer att därur njuta betalning skall gälla även där lös egendom, vari panträtt är utfäst, innehaves av tredje man, och denne om utfästelsen underrättats av pantsättaren, eller ock panthavaren hos tredje mannen företett skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst. *Avser pantutfästelsen ett pantbrev och har panthavaren underrättat tredje*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

mannen om utfästelsen skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt är dock panthavarens rätt skyddad, även om han inte har företett handling som visar att panträtt utfästs.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

4 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1984: 000) om företagshypotek**

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 5 § lagen (1984: 000) om företagshypotek skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 kap.
5 §¹

En borgenär som har företagshypotek till säkerhet för sin fordran har rätt att vid utmätning eller i konkurs, med den företrädesrätt in-teckningen medför enligt lag, få be-talt för fordringen ur egendom som omfattas av hypoteket intill före-tagshypoteksbrevets belopp. I den mån detta inte förslår har borge-nären rätt att få betalt ur egendo-men genom ett tillägg. Tillägget får inte överstiga femton procent av hypoteksbrevets belopp jämte *tio procent årlig* ränta på detta belopp från den dag då egendomen ut-mättes eller konkursansökan gjordes.

En borgenär som har företagshy-potek till säkerhet för sin fordran har rätt att vid utmätning eller i konkurs, med den företrädesrätt in-teckningen medför enligt lag, få be-talt för fordringen ur egendom som omfattas av hypoteket intill före-tagshypoteksbrevets belopp. I den mån detta inte förslår har borge-nären rätt att få betalt ur egendo-men genom ett tillägg. Tillägget får inte överstiga femton procent av hypoteksbrevets belopp jämte rän-ta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes eller konkurs-ansökan gjordes. *Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av riksbanken fast-ställda, vid varje tid gällande dis-kontot ökat med fyra procentenhe-ter.*

Har flera hypoteksbrev överlämnats som säkerhet för fordran och har in-teckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter var-andra, skall bestämmelserna i första stycket om hypoteksbrevets belopp avse hypoteksbrevens sammanlagda belopp.

Borgenärens rätt till betalning ur egendomen gäller, även om fordringen har preskriberats eller inte har anmälts av borgenären efter kallelse på okända borgenärer.

¹ Lydelse enligt prop. 1983/84: 128.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om hypoteksbrevet utgör säkerhet för honom i andra hand.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

5 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1984: 000) om införande av lagen (1984: 000) om företagshypotek**

Härigenom föreskrivs att 10 och 11 §§ lagen (1984: 000) om införande av lagen (1984: 000) om företagshypotek skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*10 §¹

Om en borgenär har företagshypotek för sin fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet av lagen (1984: 000) om företagshypotek skall, i fråga om hans rätt till betalning vid utmätning eller konkurs, äldre bestämmelser tillämpas i stället för 2 kap. 5 § lagen om företagshypotek, om det yrkas av någon vars rätt beror därav. Detta gäller dock endast om betalningen föranleds av en utmätning som har skett före utgången av år 1990 eller av en konkurs efter ansökan som har gjorts före samma tidpunkt.

Om en borgenär har företagshypotek för sin fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet av lagen (1984: 000) om företagshypotek skall, i fråga om hans rätt till betalning vid utmätning eller konkurs, äldre bestämmelser tillämpas i stället för 2 kap. 5 § *första–tredje styckena* lagen om företagshypotek, om det yrkas av någon vars rätt beror därav. Detta gäller dock endast om betalningen föranleds av en utmätning som har skett före utgången av år 1990 eller av en konkurs efter ansökan som har gjorts före samma tidpunkt.

Första stycket gäller även i fall då efter ikraftträdandet av lagen om företagshypotek en inteckningshandling som avses i nämnda stycke i samband med någon inteckningsåtgärd har ersatts med företagshypoteksbrev.

Vad som sägs i 2 kap. 5 § fjärde stycket lagen om företagshypotek gäller inte, om hypoteksbrevet har lämnats som säkerhet till borgenären i andra hand före ikraftträdandet av lagen om företagshypotek.

¹ Lydelse enligt prop. 1983/84: 128.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*11 §²

Om en borgenär har företagshypotek för en vid ikraftträdandet av lagen (1984:000) om företagshypotek föreliggande fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet och fordringens förfallodag inträffar efter utgången av år 1990, gäller följande. Borgenären får säga upp fordringen till betalning inom sex månader, om en tillämpning av 2 kap. 5 § lagen om företagshypotek medför att inteckningssäkerhetens värde går ned väsentligt och gäldenären inte efter anfordran ställer ytterligare säkerhet som borgenären skäligen kan godta. Uppsägningen får inte ske förrän sex månader har förflutit från det gäldenären har anmodats att ställa ytterligare säkerhet och inte heller före utgången av år 1988 eller senare än att tiden för att fullgöra betalningen infaller före utgången av år 1990.

Om en borgenär har företagshypotek för en vid ikraftträdandet av lagen (1984:000) om företagshypotek föreliggande fordran på grund av en inteckning som har beviljats eller sökts före ikraftträdandet och fordringens förfallodag inträffar efter utgången av år 1990, gäller följande. Borgenären får säga upp fordringen till betalning inom sex månader, om en tillämpning av 2 kap. 5 § första–tredje styckena lagen om företagshypotek medför att inteckningssäkerhetens värde går ned väsentligt och gäldenären inte efter anfordran ställer ytterligare säkerhet som borgenären skäligen kan godta. Uppsägningen får inte ske förrän sex månader har förflutit från det gäldenären har anmodats att ställa ytterligare säkerhet och inte heller före utgången av år 1988 eller senare än att tiden för att fullgöra betalningen infaller före utgången av år 1990.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

² Lydelse enligt prop. 1983/84: 128.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1984-10-18

Närvarande: f. d. justitierådet Petrén, regeringsrådet Mueller, justitierådet Jermsten.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 24 maj 1984 har regeringen på hemställan av statsrådet Sten Wickbom beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i sjölagen (1891: 35 s. 1),
3. lag om ändring i lagen (1936: 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man,
4. lag om ändring i lagen (1984: 000) om företagshypotek.
5. lag om ändring i lagen (1984: 000) om införande av lagen (1984: 000) om företagshypotek.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Per Petersson.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Lag om ändring i jordabalken

6 kap. 7 a §

Enligt föreskrifterna i första stycket av denna nya paragraf avses kreditgivaren få ett förstärkt godtrosskydd då en kredit upptas efter det att panträtt har upplåtits för framtida fordran. När krediten upptas skall nämligen kreditgivaren kunna göra ett godtrosförvärv av panträtt på grundval av den ägarkontroll som kreditgivaren gjorde när panträkten upplåts för framtida fordran. Endast om kreditgivaren fått kännedom om att fastigheten bytt ägare innan krediten upptogs upphör möjligheterna till godtrosförvärv enligt första stycket.

I andra stycket föreslås motsvarande gälla i fråga om överflyttning och konvertering av lån i vissa fall.

Syftet med dessa nya föreskrifter torde vara att förstärka godtrosskyddet inte bara i de fall då upplåtare av panträkten vid överlämnandet av pantbrevet var behörig att upplåta panträkten utan även i de fall då pantrettsupplåtelsen blivit gällande på grund av god tro enligt vad som föreskrivs i 6 kap. 7 § jordabalken. För att detta syfte skall komma till klart uttryck i lagtexten föreslår lagrådet att man i första stycket för in orden "eller var borgenären då i god tro på sätt anges i 7 §" omedelbart efter orden "behörig att upplåta panträkten".

Lag om ändring i sjölagen

269 a §

På skäl som motsvarar vad lagrådet anført om 6 kap. 7 a § jordabalken föreslår lagrådet att man i första stycket av förevarande paragraf för in orden ``eller var förhållandena då sådana som anges i 269 §`` omedelbart efter orden ``behörig att upplåta panträtten``.

Sista meningen i första stycket av paragrafen har getts en avfattning som synes utgå från att borgenären regelmässigt åtminstone under viss tid har varit behörig att upplåta panträtt. Så har emellertid förhållandet inte varit i fall som anges i 269 §. Med hänsyn härtill förordar lagrådet att orden ``längre har`` i förevarande mening ersätts med ordet ``hade``.

Övriga lagförslag

Lagrrådet lämnar förslagen utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1984-10-25

Närvarande: statsråden I. Carlsson, ordförande, Lundkvist, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Peterson, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, Holmberg, Hellström, Thunborg

Föredragande: statsrådet Leijon

Proposition om panträttsreglerna i jordabalken och sjölagen m. m.

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i sjölagen (1891: 35 s. 1),
3. lag om ändring i lagen (1936: 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man,
4. lag om ändring i lagen (1984: 649) om företagshypotek,
5. lag om ändring i lagen (1984: 650) om införande av lagen (1984: 649) om företagshypotek.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Jag ansluter mig till lagrådets uttalanden angående 6 kap. 7 a § JB och 269 a § sjölagen och tillstyrker lagrådets förslag till lagtext.

Härutöver har en redaktionell ändring gjorts i 23 § sjölagen.

Riksdagen har numera antagit regeringens förslag till lag om företagshypotek och lag om införande av lagen om företagshypotek (se rskr 1983/84: 413 och SFS 1984: 649–650).

Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen

att anta de av lagrådet granskade förslagen med vidtagna ändringar.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 24 maj 1984.

Beslut

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

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
1 Lag om ändring i jordabalken	3
2 Lag om ändring i sjölagen (1891: 35 s. 1)	5
3 Lag om ändring i lagen (1936: 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man	8
4 Lag om ändring i lagen (1984: 649) om företagshypotek	9
5 Lag om ändring i lagen (1984: 650) om införande av lagen (1984: 649) om företagshypotek	10
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 24 maj 1984	12
1 Inledning	12
2 Allmän motivering	13
2.1 Fastighetspanträtten enligt gällande rätt	13
2.2 Skeppspanträtten enligt gällande rätt	14
2.3 Befogenheten att pantsätta	15
2.4 Tillägget	18
2.5 Övriga frågor	21
2.6 Ikraftträdande	23
3 Upprättade lagförslag	23
4 Specialmotivering	23
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	23
4.2 Förslaget till lag om ändring i sjölagen	25
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man	26
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om företagshypotek	27
4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av lagen om företagshypotek	27
5 Hemställan	27
6 Beslut	27
<i>Bilaga 1</i> Utredningens sammanfattning	28
<i>Bilaga 2</i> Utredningens lagförslag	34
<i>Bilaga 3</i> Sammanställning av remissyttrandena	56
<i>Bilaga 4</i> Utdrag av prop. 1971: 179	111
<i>Bilaga 5</i> De remitterade förslagen	125
Utdrag av lagrådets protokoll den 18 oktober 1984	134
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 25 oktober 1984	136