

Nr 179

Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m.; given Stockholms slott den 5 november 1971.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredraganden hemställt.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

CARL GUSTAF

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa smärre ändringar i nya jordabalkens bestämmelser om panträtt i fast egendom i syfte att underlätta den praktiska tillämpningen av bestämmelserna. Vidare föreslås viss ändring i fråga om tiden för besvär mot inskrivningsmyndighets beslut.

Propositionen innehåller också vissa förslag för att ytterligare anpassa s. k. publika arrendeupplåtelser till bl. a. de nya bestämmelserna i jordabalken om besittningsskydd för jordbruksarrendator.

De föreslagna ändringarna avses träda i kraft samtidigt med jordabalken, dvs. den 1 januari 1972.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken¹

Härigenom förordnas, att 6 kap. 3 och 7 §§ samt 18 kap. 8 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären *genom tillägg* betalning ur medlen *för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget* får icke överstiga femton procent av *fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp* jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

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

7 §

Har fastighet överlåtits och har förre ägaren *innan nye ägaren sökt lagfart* upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen,

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

Har fastighet överlåtits och har *därefter* förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upp-

¹ Lydelse enligt 1970: 994.

Nuvarande lydelse

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 *innan den förre förvärvaren sökt lagfart*.

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

Föreslagen lydelse

låtelsen 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.

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 (1967: 868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller *panträtt eller* annan rättighet i denna 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.

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 (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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,

dels att 41 och 44 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 58 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

41 §

Har avtal om jordbruksarrende träffats före nya balkens ikraftträdande och är upplåtelsen sådan att *äldre bestämmelser om optionsrätt* ej kunnat tillämpas på den, äger 9 kap. 7—13 §§ nya balken tillämpning på avtalet, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.

Rätt till förlängning av arrendeavtal enligt första stycket tillkommer dock ej arrendatorn, om jordägaren före utgången av år 1973, dock senast i samband med att tvist som avses i 9 kap. 10 § nya balken prövas av arrendenämnden, hos nämnden begär förklaring att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning och nämnden med hänsyn till omständigheterna finner skäl meddela sådan förklaring.

44 §

I fråga om avtal om jordbruksarrende, som före utgången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 2 kap. 49 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, äger 2 kap. 63 och 64 §§ samt, såvitt angår förbehåll stridande mot någon av dessa båda paragrafer, 2 kap. 65 § andra stycket och 68 § första och andra styckena nämnda lag fortfarande tillämpning.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om avtal om jordbruksarrende som före ut-

Föreslagen lydelse

Har avtal om jordbruksarrende träffats före nya balkens ikraftträdande och är upplåtelsen sådan att 2 kap. 51—56 §§ lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ej kunnat tillämpas på den, äger 9 kap. 7—13 §§ nya balken tillämpning på avtalet, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

gången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 1 § lagen (1946: 147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord. I stället för 2 kap. 68 § första och andra styckena lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom tillämpas 4 § första och andra styckena förnämnda lag.

58 a §

Bestämmelserna om besvärstid i 19 kap. 14 § andra stycket nya balken träder, utan hinder av vad som sägs i 1 § denna lag, i kraft den dag Konungen bestämmer. Till dess gäller, att besvärstiden vid beslut som avses i 19 kap. 14 § andra stycket nya balken är två veckor från den dag expeditionen i ärendet hölls sökanden till handa, dock minst fyra veckor från den inskrivningsdag till vilken beslutet är att hänföra.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

3 Förslag till**Lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)**

Härigenom förordnas, att 71, 91 a och 91 b §§ utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*71 §¹

Har någon panträtt i gäldenärs lösa gods eller rätt att sådant gods till säkerhet för sin fordran kvarhålla, må hinder därav ej möta för godsets utmätande och försäljande för annan gäldenärens skuld; och njute sådan borgenär rätt till betalning ur köpeskillingen, såsom i 6 kap. sägs. Den, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, vare dock, där egendomen icke utgöres av fartyg eller av gods i fartyg eller i luftfartyg, ej pliktig att lämna panten från sig, med mindre full lösen därför gives, eller panthavaren nöjes med att för sin betalning hålla sig till köpeskillingen; ej äge panthavaren vägra att taga lösen, då den, i fall som nu är sagt, honom bjudes, ändå att hans fordran ej är till betalning förfallen.

¹ Senaste lydelse 1971: 495.

Nuvarande lydelse

Har inteckning i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, skall inteckningen icke utmätas utan i stället den rätt till andel i inteckningen, som, efter ty särskilt är stadgat, må tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning som 74 § stadgar.

Om utmätning av *ägarhypotek* i fast egendom finnas bestämmelser i 91 a §.

Föreslagen lydelse

Om utmätning av *pantbrev* i fast egendom i den mån det ej utgör pant för fordran finnas bestämmelser i 91 a §.

91 a §¹

I den mån pantbrev i fast egendom ej utgör pant för fordran får det tagas i anspråk genom utmätning hos fastighetens ägare.

Vid utmätning av *ägarhypotek* i fast egendom skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än den intecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningssmannen. Utmätningen är fullbordad först när så skett.

Den fasta egendom vari *ägarhypoteket* gäller skall tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från det att beslut meddelades om utmätning av *ägarhypoteket*. När utmätningssmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tages i anspråk, anses den utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yrkat att den fasta egendomen tages i anspråk eller yrkande där- om återkallas, skall det utmäta *ägarhypoteket* pantförskrivas till honom enligt 91 b §.

Råder tvist huruvida *ägarhypotek* för gäldenären föreligger, skall utmätningssmannen, om skäl äro därtill, förelägga utmätningssökanden att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken väcka talan mot gäldenären och den som bestrider dennes rätt. Innan

Vid sådan utmätning skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än den intecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningssmannen. Utmätningen är fullbordad först när så skett.

Har utmätning skett enligt 1 mom., skall den fasta egendomen tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från utmätningssmannens beslut. När utmätningssmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tages i anspråk, anses den utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yrkat att den fasta egendomen tages i anspråk eller yrkande där- om återkallas, skall *pantbrevet* pantförskrivas till honom enligt 91 b §.

Råder tvist huruvida något finns att utmäta enligt 1 mom., skall utmätningssmannen, om skäl äro därtill, förelägga utmätningssökanden att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken väcka talan mot gäldenären och den som bestrider att

¹ Senaste lydelse 1971: 495.

Nuvarande lydelse

tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft får beslut om fastighetens tagande i anspråk meddelas eller pantförskrivning av *ägarhypoteket* ske endast om rätten förklarar hinder ej möta däremot.

Efterkommer ej utmätningsökanden föreläggande enligt 3 mom. och är ej talan i saken väckt av annan part, går utmätningen åter.

Föreslagen lydelse

något finns att utmäta. Innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft får beslut om fastighetens tagande i anspråk meddelas eller pantförskrivning av *pantbrevet* ske endast om rätten förklarar hinder ej möta däremot.

Efterkommer ej utmätningsökanden föreläggande enligt 4 mom. och är ej talan i saken väckt av annan part, går utmätningen åter.

91 b §¹

Pantförskrivning av *ägarhypotek* sker genom att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att *pantbrevet* utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges, att innehavaren ej får utlämna handlingen till skada för borgenären. *Ägarhypotek* som tillkommer *ägare av andel i fastighet* får ej pantförskrivas för sig.

Pantförskrivning av *pantbrev* sker genom att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att *pantbrevet* utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges, att innehavaren ej får utlämna handlingen till skada för borgenären. *Andel i pantbrev* som tillkommer *delägare i fastigheten* får ej pantförskrivas för sig.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Har *ägarhypotek* utmätts före de nya bestämmelsernas ikraftträdande, medför utmätningen, om den fasta egendomen tagits i anspråk enligt 91 a § 3 mom., ej rätt till betalning genom tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Har försäljning av *ägarhypoteket* ej ägt rum före ikraftträdandet, tillämpas i övrigt bestämmelserna i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) sådan sistnämnda lag lyder den 1 januari 1972, om ej annat följer av punkt 4 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1). Tid som anges i 91 a § 3 mom. räknas därvid från ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1971: 495.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Härigenom förordnas, att punkt 2 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall upphöra att gälla.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom

Härigenom förordnas, att 2, 26, 27, 33, 39 och 58 §§ lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Vad i denna lag sägs om utmätt fast egendom gäller i tillämpliga delar även när fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom gäller även rätt till betalning på grund av ägarhypotek, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i lagen.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom gäller även *fordran för vilken fast egendom tagits i anspråk enligt 91 a § 3 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) samt, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i denna lag, rätt till betalning på grund av ägarhypotek.*

De bestämmelser som meddelas om pantbrev gäller i tillämpliga delar även vilandebevis.

26 §

Fordringar och rättigheter upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Inskriften rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före exekutionsfordringen.

Tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken upptages före pantbrevets belopp, om ej borgenären yrkar annat.

Ränta och annan biförpliktelse upptages före fordringens kapitalbelopp, om ej borgenären yrkar annat.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller tvistig. Är panträtt för fordran beroende av att sökt inteckning beviljas eller är inskrivning av rättighet sökt men ännu ej beviljad, upptages fordringen eller rättigheten med det företräde som tillkommer den, om inteckningen eller inskrivningen beviljas.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej anslutning enligt 13 § ägt rum.

27 §

Fordran upptages 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, upptages återstoden som ägarhypotek.

Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för vilket pantbrevet utgör säkerhet ej blivit anmäld, upptages pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken som med hänsyn till ägarens uppgifter och andra omständigheter kan antagas böra utgå.

Ägarhypotek upptages utan tillägg, om det ej är utmätt.

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

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

Rättighet upptages utan att något belopp anges.

33 §

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

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

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

Talan mot överexekutors beslut varigenom rättighet förbehållits enligt andra stycket får föras endast av den som bestritt att förbehål-

Nuvarande lydelse

let göres. Innehavare av rättighet som ej sålunda förbehållits får ej föra talan mot överexekutors beslut i denna fråga.

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

Föreslagen lydelse

39 §

Om sakägarförteckningen upptager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dessa, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Att ägarhypotek i den mån det ej är utmätt icke täckes utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages.

Om sakägarförteckningen upptager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dessa, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Att ägarhypotek icke täckes utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages.

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

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

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

Om borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager budet, skall fordringen vid tillämpning av första-fjärde styckena anses som täckt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Om rättighetshavare i stället för att betala ställer säkerhet, skall det gälla.

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att kostnaden för förfarandet blir täckt. Rätt på grund av ägarhypotek anses icke som fordran i den mån ej ägarhypoteket är utmätt.

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att kostnaden för förfarandet blir täckt. Rätt på grund av ägarhypotek anses icke som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden avstått från täckning av kostnaden för förfarandet, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid äger 47 § motsvarande tillämpning.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 35 § föreskrives i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling upprättats. Försummas det är köpet ogiltigt.

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

I övrigt bestämmer överexekutor köpevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

6 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden

Härigenom förordnas, att 7 § lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden¹ skall upphöra att gälla vid utgången av år 1971.

¹ Senaste lydelse av 7 § 1964: 670.

7 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1966: 454) om företagsinteckning

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1966: 454) om företagsinteckning,

dels att i 10, 17, 21—23, 26, 29—31, 34 och 35 §§ ordet ”inskrivningsdomare” i olika böjningsformer skall bytas ut mot ”inskrivningsmyndighet” i motsvarande form,

dels att 4 och 16 §§ samt punkt 3 av övergångsbestämmelserna till lagen skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Företagsinteckning gäller i näringsidkarens lösa egendom, i den mån denna hör till den intecknade verksamheten och utgöres av

1. inventarier, varor eller andra lösören, dock ej fartyg som kan intecknas för fordran eller luftfartyg eller sådan reservdel till luftfartyg som kan omfattas av inteckning i luftfartyg,

2. byggnad eller anläggning som icke hör till tomträtt eller vattenfallsrätt,

3. arrenderätt, hyresrätt, rättighet som avses i 1 kap. 7 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, bostadsrätt eller rätt till gruva eller annan gruvegendom, om rättigheten kan utmätas,

2. byggnad eller annan anläggning som icke hör till tomträtt,

3. arrenderätt, hyresrätt, rättighet som avses i 7 kap. 3 § jordabalken, bostadsrätt eller rätt till gruva eller annan gruvegendom, om rättigheten kan utmätas,

4. nyttjanderätt till inventarier eller andra lösören, om rättigheten kan utmätas,

5. patent, upphovsrätt eller annan rättighet av immateriell art, om rättigheten kan utmätas,

6. fordran på vederlag för överlåtelse eller upplåtelse av egendom av sådant slag, som avses under 1—5, eller på ersättning med anledning av att sådan egendom skadats eller gått förlorad eller tagits i anspråk genom expropriation eller liknande förfarande,

7. fordran på vederlag för arbete.

Överlåtets verksamheten, gäller inteckningen i överlåtarens fordran på vederlag, i vad detta avser egendom som vid överlåtelsen omfattades av inteckningen.

16 §

Ärende om företagsinteckning upptages av *inskrivningsdomaren* för stad som är säte för länsstyrelsen i det län där verksamheten

Ärende om företagsinteckning upptages av *inskrivningsmyndigheten* för kommun som är säte för länsstyrelsen i det län där

Nuvarande lydelse

bedrives eller, om näringsidkaren är aktiebolag, bolagets styrelse har sitt säte.

Föreslagen lydelse

verksamheten bedrives eller, om näringsidkaren är aktiebolag, bolagets styrelse har sitt säte.

Över ärenden om företagsinteckning föres särskild inskrivningsbok.

3. Bestämmelserna i den nya lagen skola tillämpas på meddelad eller sökt förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier, om annat ej framgår av bestämmelse under a)—f) i det följande.

a) Är egendom, i vilken förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier gäller, utmätt vid lagens ikraftträdande eller är näringsidkaren försatt i konkurs på grund av ansökan som gjorts före ikraftträdandet, skall i stället för bestämmelserna i 4, 13 och 14 §§, 15 § andra stycket, 32 § samt 4 nedan äldre lag gälla beträffande utmätningen eller konkursen.

b) Är vid lagens ikraftträdande fartyg som kan intecknas för fordran eller luftfartyg eller sådan reservdel till luftfartyg som kan omfattas av inteckning i luftfartyg föremål för beviljad eller sökt förlagsinteckning, omfattar inteckningen utan hinder av bestämmelserna i 4 § alltjämt egendomen eller utestående köpskilling för denna. Detta gäller dock icke i konkurs som inträder på grund av ansökan som göres senare än tio år efter lagens ikraftträdande. Bestämmelsen om förmansrätt vid utmätning i 13 § skall ej tillämpas på sådan egendom som avses här.

c) Den nya lagen medför icke någon inskränkning i inteckningshavares rätt att erhålla ränta som belöper på tid före lagens ikraftträdande.

d) Bestämmelsen i 12 § skall ej tillämpas, om köpeavhandlingen upprättats innan lagen trädde i kraft.

e) Inteckningssärende som ej avgjorts vid lagens ikraftträdande skall prövas enligt äldre lag men handläggas enligt den nya lagen.

f) Bestämmelsen i 2 § lagen om förlagsinteckning i vissa oljelager skall alltjämt tillämpas på förlagsinteckning i oljelager som beviljats eller sökts före den nya lagens ikraftträdande. Avser sådan inteckning lager som tillhör annan än aktiebolag, skall ärende angående inteckningen *även efter den nya lagens ikraftträdande* upptagas av *inskrivningsdomaren i Stockholm*.

f) Bestämmelsen i 2 § lagen om förlagsinteckning i vissa oljelager skall alltjämt tillämpas på förlagsinteckning i oljelager som beviljats eller sökts före den nya lagens ikraftträdande. Avser sådan inteckning lager som tillhör annan än aktiebolag, skall ärende angående inteckningen *upptagas av inskrivningsmyndigheten i Stockholms domsaga*.

Föreskrift om företagsinteckning i annan författning skall tillämpas även på förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier, om annat ej föreskrives.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Vid tillämpning av 4 § första stycket 2 skall vattenfallsrätt anses likställd med tomträtt.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet på Stockholms slott den 8 oktober 1971.

Närvarande: Statsministern PALME, statsråden STRÄNG, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, FELDT.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ändring i jordabalken, m. m. och anför.*

1 Inledning

Den nya jordabalken (JB) utfärdades den 17 december 1970 (1970: 994). Enligt 1 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken (JP) träder JB i kraft den 1 januari 1972. Samtidigt träder fastighetsbildningslagen (1970: 988) och lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom (försäljningslagen) jämte till denna anslutande följdändringar (SFS 1971: 495) i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) (UL) i kraft. Detsamma gäller en omfattande följdlagstiftning till de nu nämnda lagkomplexen.

I en skrivelse den 16 juni 1971 till chefen för justitiedepartementet har Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska Bankföreningen, Svenska Sparbanksföreningen, Sveriges Allmänna Hypoteksbank och Sveriges Jordbrukskasseförbund (i fortsättningen kallade kreditorganisationerna) anförat att vissa av bestämmelserna i JB om panträtt i fast egendom kommer att medföra betydande problem i den praktiska tillämpningen. Dessa problem skulle kunna övervinnas genom några mycket begränsade ändringar av bestämmelserna.

Med anledning av kreditorganisationernas skrivelse har överläggningar ägt rum med företrädare för dessa. På grundval av de synpunkter som därvid har kommit fram har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till vissa ändringar i JB, UL, lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) och försäljningslagen. Inom departementet har också utarbetats förslag till ändring i JP, innebärande

att ikraftträdandet av bestämmelserna i JB om beräkning av besvärstiden vid vissa beslut i inskrivningsärenden senareläggs.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 juni 1970 tillkallade chefen för jordbruksdepartementet en sakkunnig, hovrättsrådet Mauritz Bäärnhielm, för att se över bestämmelserna om utarrendering av publik jord. Den sakkunnige, som för utredningsverksamheten antog beteckningen publika arrendeutredningen, avlämnade i juni 1971 promemorian (Ds Jo 1971: 4) Publika arrenden vid övergången till nya jordabalken. Promemorian innehåller förslag till ändring i 41 § JP. Publika arrendeutredningens förslag har remissbehandlats och därefter bearbetats inom justitiedepartementet. Samråd har därvid skett med chefen för jordbruksdepartementet.

Slutligen har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till ändring i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden (ärendelagen) och i lagen (1966: 454) om företagsinteckning (FL). Ändringarna innebär en anpassning av bestämmelserna till JB.

Den föreslagna lagstiftningen är avsedd att träda i kraft samtidigt som JB, dvs. den 1 januari 1972.

2 Panträttens innebörd

2.1 Gällande rätt

Enligt 18 § 1 mom. förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (IF) medför inteckning för fordran rätt att i den ordning som UL bestämmer ur den intecknade egendomen få ut vad som blivit intecknat. Beträffande intecknad ränta görs dock en begränsning. Inteckningshavaren har inte rätt att få ut ränta för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs inleds än två år. Av 25 § andra stycket IF följer att, om inteckningen innehas av fastighetsägaren själv, denne inträder i den rätt som annars skulle ha tillkommit borgenär. Fastighetsägaren är alltså berättigad att vid utsökning eller när medel i annat fall av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten uppbära på inteckningen utfallande belopp. Inteckningen sägs tillkomma fastighetsägaren som ägarhypotek. Han får dock inte tillgodogöra sig ränta.

Vad som sagts nu gäller enligt 25 § tredje stycket IF också när inteckningen innchas av borgenär men, exempelvis på grund av att avbetalning skett, endast till en del får göras gällande mot fastighetsägaren. Borgenären har dock företräde för sin fordran. Om borgenärens anspråk grundas uteslutande på inteckningshandlingen, föreligger alltså ett fastighetsägaren tillkommande ägarhypotek i den mån borgenärens kapitalfordran understiger inteckningens kapitalbelopp. Har ränta utfästs i inteckningshandlingen, får borgenären ur fastighe-

ten uppbära också ogulden ränta men även i detta fall med den begränsning som följer av den förut angivna tvåårsregeln.

Om inteckningshandlingen har lämnats som säkerhet för en borgenärs fordran — vanligen en omslagsrevers eller således den situation som man i praktiken har att räkna med — blir rättsläget betydligt mera komplicerat. På grund av omslagsreversen har borgenären i detta fall som regel dels en kapitalfordran, dels en räntefordran. I rättspraxis anses hans möjligheter att ta inteckningshandlingen i anspråk för dessa fordringar vara mycket stora. Kapitalbelopp behöver inte avräknas mot kapitalbelopp och inte heller ränta mot ränta. Borgenären kan alltså ta ut sin räntefordran ur inteckningshandlingens kapitalbelopp med undanträngande av ett annars uppkommande överhyptek likaväl som det är möjligt att ta ut kapitalfordringen ur inteckningsräntan med den begränsning som följer av tvåårsregeln. Med en sådan ordning blir fastighetsägarens rätt till ägarhypotek svävande. I själva verket föreligger normalt inte något ägarhypotek alls. Detta beror på att borgenärens räntefordran i princip är till sitt belopp obestämmd. Först i exekutionsögonblicket visar det sig hur stor räntefordringen verkligen är, och den kan då med undanträngande av överhypteket ta hela inteckningshandlingens kapitalbelopp i anspråk. Fastighetsägarens rätt till ägarhypotek kan också vara utesluten av den orsaken att borgenärens kapitalfordran är obestämmd. Inteckningshandlingen kan exempelvis ligga som säkerhet för ett byggnadskreditiv eller ett garantiåtagande.

Vad som har sagts om borgenärs rätt att ta ut betalning ur fastighet på grund av inteckning gäller givetvis också i fall då inteckningshandling har lämnats som säkerhet för flera borgenärs fordran. I det vanliga fallet att inteckningshandlingen har pantsatts för en borgenärs fordran och i andra hand för annan borgenärs fordran står sålunda för andrahandspanthavarens räkning till förfogande vad som återstår av inteckningens kapitalbelopp och maximalränta sedan förstahandspanthavaren fått hela sin fordran täckt.

2.2 Bestämmelserna i JB

Panträtten är enligt JB uppbyggd på ett annat sätt än enligt gällande rätt. Den nuvarande konstruktionen med ett skriftligt fordringsbevis, på vilket fastighetsägaren tecknar medgivande till inteckning och på grund av vilket inteckning sedan meddelas i fastigheten, har övergivits. I det intecknade skuldebrevets ställe träder en handling — pantbrevet — som utfärdas av inskrivningsmyndigheten som bevis om att inteckning har beviljats (jfr 6: 1 JB).

Även innebörden av panträtten har ändrats väsentligt i JB. Av största betydelse i förevarande hänseende är att inteckningsräntan genom be-

stämmelserna i 6: 3 JB ersatts av ett tillägg. Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten med stöd av panträtt är sålunda inte begränsad till pantbrevets belopp. Säkerheten består dessutom av ett särskilt tillägg som uppgår till högst 15 % av nämnda belopp. Tillägget är avsett att täcka borgenärens anspråk på ränta och hans krav på ersättning för kostnader som föranleds av fordringsförhållandet. Härutöver får borgenären tillgodogöra sig ränta efter 6 % om året för tiden efter det att fastigheten utmättes eller efter motsvarande tidpunkt i andra fall av medelsfördelning.

Det särskilda tillägget får tas i anspråk bara under vissa särskilt angivna förutsättningar. Avsikten är att rätten att utnyttja tillägget skall vara begränsad enbart till vad som fordras för att det primära syftet med tillägget skall komma till sin rätt, nämligen att ge parterna möjlighet att i normala fall utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för kapitalfordringen (jfr prop. 1970: 20 del B s. 308). För det första får tillägget tas i anspråk bara om pantbrevets belopp inte förslår. För det andra får tillägget utnyttjas endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta inte överstiger pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet. Borgenären har alltså inte rätt att få betalning för sin kapitalfordran ur tillägget. Inte heller får han, om fordringen överstiger pantbrevets belopp, uppbära betalning för den ränta som hänförs sig till det överskjutande beloppet.

De bestämmelser som begränsar borgenärs rätt att utnyttja tillägget får särskild betydelse för andrahandspanthavare. Andrahandspantställning uppkommer genom att fastighetsägare, som lämnat pantbrev som pant till borgenär, pantförskriver pantbrevet även till annan borgenär. Denne senare får på grund av sådan pantförskrivning utnyttja det överhypotek som föreligger eller kan uppkomma. De förut angivna begränsningarna i möjligheten att utnyttja tillägget medför, att en andrahandspanthavare får betalning ur fastigheten endast om första hands panthavarens totala anspråk — således även utmätningsräntan — understiger pantbrevets kapitalbelopp. Andrahandspanthavaren har vidare rätt att ta ut ränta och kostnader ur tillägget bara i den mån anspråken hänförs sig till den del av hans fordran som ryms inom pantbrevets belopp och inom ramen för ett procentuellt tillägg som beräknas på samma del av fordringen (jfr prop. 1970: 20 del B s. 309).

När pantbrev inte alls eller bara delvis har utnyttjats för pantsättning, utgör pantbrevet eller den outnyttjade delen därav ägarhypotek. Innebörden härav är enligt 6: 9 JB att om pantbrev inte överlämnats som pant för fordran, fastighetsägaren är berättigad att när myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag er-

hålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, har fastighetsägaren rätt att ur medlen erhålla skillnaden.

Ägarhypotek kan utmätas för fastighetsägarens skuld. Den nya lagstiftningen om exekution i fast egendom anvisar två möjligheter när det gäller att realisera värdet av utmätt ägarhypotek. Den ena innebär att borgenär för vars fordran ägarhypotek har blivit utmätt skall kunna begära att fastigheten tas i anspråk och den andra att borgenären kan få det utmätta ägarhypoteket pantförskrivet till sig. Om borgenären väljer att fastigheten skall tas i anspråk, anses beslut om detta innebära att fastigheten är utmätt (91 a § andra stycket UL). Det vanliga förfarandet vid realisation av utmätt fastighet vidtar därefter och borgenären åtnjuter då den förmånsrätt som följer med ägarhypoteket. Borgenärens fordran blir jämställd med fordran som är förenad med panträtt i fastigheten. Väljer borgenären i stället att få det utmätta ägarhypoteket genom utmätningsmannens försorg pantförskrivet för sin fordran (91 b § UL), får borgenären ställning som fordringsägare med förmånsrätt på grund av panträtt.

2.3 Kreditorganisationerna

Kreditorganisationerna har i sin skrivelse och vid överläggningarna anfört, att skillnaden i andrahandspanthavarens ställning enligt JB:s ordning blir betydande i jämförelse med situationen f. n., eftersom borgenären enligt gällande rätt kan fritt utnyttja den intecknade räntan i den mån den inte tas i anspråk av förstahandspanthavaren. Försämringen av andrahandspanthavarens ställning är betänkelig med hänsyn till att pantsättning i andra hand är vanligt förekommande inom den institutionella kreditgivningen. I viss utsträckning torde man kunna lösa problemen genom att överhypotek bryts ut genom utbyte av ett pantbrev mot flera. Alldeles oavsett att utbyte medför extra kostnader och besvär — inte minst för inskrivningsmyndigheterna — är denna väg inte alltid framkomlig. Utbyte kräver nämligen medverkan av förstahandspanthavaren och ofta kan denne ha anledning motsätta sig att överhypoteket bryts ut, exempelvis därför att det behövs som säkerhet vid checkräkningskredit i händelse av övertrassering.

Kreditorganisationerna förordar att bestämmelserna om tillägget ändras så att borgenär ges möjlighet att ta ut såväl kapitalfordran som ränta och kostnader också ur tillägget. En andrahandspanthavare skulle då kunna utnyttja skillnaden mellan den förste panthavarens hela fordran och ett belopp, motsvarande pantbrevets belopp jämte tillägget i dess helhet.

Enligt kreditorganisationernas mening är den räntesats som har

fastställts för utmätningsräntan för låg med hänsyn till rådande räntenivå. Den låga utmätningsräntan medför att kreditgivarna nödgas inskrida mot betalningsförsumliga gäldenärer på ett tidigare stadium än om utmätningsräntan sattes till förslagvis tio procent.

3 Panträttssupplåtelsen

3.1 Bestämmelserna i JB

Av grundläggande betydelse för panträttssupplåtelsen i JB är att panträttssupplåtelsen, dvs. förfogandet över pantbrevet genom pantsättning, alltid måste göras av fastighetsägaren (jfr 6: 2 första stycket JB). Upplåtelsen blir annars utan verkan. Enbart innehavet av pantbrevet legitimerar således inte innehavaren. En borgenär kan i princip inte göra godtrosförvärv, om panträttssupplåtelsen har gjorts av annan än fastighetens ägare (jfr prop. 1970: 20 del B s. 300). Har fastigheten överlåtits och har förre ägaren upplåtit panträtt innan nye ägaren har sökt lagfart, gäller dock upplåtelsen, om borgenären vid tiden för upplåtelsen eller, om fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen (6: 7 första stycket första punkten JB). Den nu angivna godtrosregeln gäller också vid förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte eller liknande förvärv (6: 7 andra stycket JB). Även i fall av tvesala äger den senare förvärvarens borgenärer godtrosskydd i fråga om panträttssupplåtelse som skett innan den förste förvärvaren sökt lagfart (6: 7 första stycket andra punkten JB).

Av betydelse i detta sammanhang är också bestämmelserna i 18 kap. JB om godtrosförvärv på grund av inskrivning m.m. Om den som upplåter panträtt kan åberopa sig på lagfart — eller lagfart för honom senare beviljas — och borgenären är i god tro, kan panträttssupplåtelsen bli gällande oavsett att annan än upplåtaren visar sig ha varit ägare till fastigheten (18: 2, jfr 18: 3 JB). Bestämmelserna i 18 kap. om godtrosförvärv kompletteras av regler om ersättning av staten åt den vars rätt får vika på grund av godtrosreglerna, antingen det är den rätte ägaren eller den åt vilken rättigheten har upplåtits (18: 4 JB). I 18: 8 JB ges regler av innehåll att vissa slags anteckningar i fastighetsboken medför att förvärvare av egendomen eller rättighet i den inte får åberopa god tro beträffande omständighet, som avses med anteckningen, vare sig till stöd för beståndet av förvärvet eller till stöd för rätten till ersättning av allmänna medel enligt 18: 4 JB. De anteckningar som avses är anteckning om äganderättstvist eller om förfoganderättsinskränkning eller enligt 7 § förköpslagen (1967:

868) om att kommun beslutat utöva förköpsrätt. Den avgörande tidpunkten då anteckningen hindrar god tro är den dag då anteckningsärendet har tagits upp på inskrivningsdag.

Bestämmelserna i JB i denna del innebär således att en panthavare för att vara skyddad av sin goda tro måste vid upplåtelsen förvissa sig om inte bara att innehavaren av pantbrevet har lagfart på fastigheten utan även att annan än den som upplåter panträtten inte har sökt lagfart på fastigheten eller del av denna och att någon sådan anteckning som avses i 18: 8 JB inte har gjorts i fastighetsboken.

De fordringsförhållanden för vilka panträtt i fast egendom kan utgöra säkerhet beskrivs inte närmare i JB. I 6: 1 JB sägs att fastighetsägare, som vill upplåta panträtt i sin fastighet "till säkerhet för fordran" har rätt att få fastigheten intecknad och i 6: 2 JB föreskrivs att panträtten upplåts genom att pantbrevet överlämnas "som pant för fordringen". Den närmare innebörden av uttrycket fordran belyses i motiven (prop. 1970: 20 del B s. 298) bl. a. genom att det uttalas att lagtexten i 6: 2 JB inte är avsedd att lägga hinder i vägen för att fastighetsägaren lämnar pantbrevet som säkerhet för en villkorlig fordran, exempelvis för fordringsanspråk som kan uppkomma ur något rättsförhållande som anges i pantavtalet.

Vid upplåtelse av panträtt spelar som framgår av det förut anförda pantförskrivningen en central roll. Av pantförskrivningen måste i princip framgå vilket eller vilka pantbrev som skall utgöra säkerhet för fordringen. Vidare måste pantförskrivningen innehålla uppgift om den fordran för vilket det eller de i förskrivningen omnämnda pantbreven skall tjäna som säkerhet. I motiven framhålls att borgenären kan göra anspråk på panträtt bara för sådant fordringsanspråk som har angetts i pantförskrivningen (prop. 1970: 20 del B s. 300).

JB innehåller regler som gör det möjligt att också i fortsättningen låta två eller flera fastigheter svara gemensamt för inteckning. Liksom f. n. skall gemensamt inteckningsansvar uppkomma dels när inteckning från början har beviljats i flera fastigheter, dels när intecknad fastighet delas. Möjligheterna att få till stånd gemensam inteckning har emellertid begränsats i JB. Ansökan om inteckning får sålunda avse flera fastigheter gemensamt endast om de är i en ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan om gemensam inteckning fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som den sökta eller beviljade inteckningen och får ej därjämte avse fastighet som inte svarar för inteckningen (22: 2 andra stycket JB). Ansökan som strider mot dessa bestämmelser skall avslås (22: 3 punkt 1 JB). Reglerna syftar till att såvitt möjligt begränsa förekomsten av gemensamma inteckningar till fastighetskomplex som är i en ägares hand och likformigt besvärade av inteckningar. På grund av en särskild

övergångsbestämmelse (62 § JP) skall under en övergångstid av 15 år vid tillämpningen av JB:s bestämmelser om ansökan om gemensam inteckning hänsyn inte tas till inteckningar som har beviljats eller sökts före JB:s ikraftträdande.

Gemensamt inteckningsansvar uppkommer som nämnts också enligt JB — på samma sätt som enligt gällande rätt — när intecknad fastighet delas. Inteckning som har beviljats i en fastighet gäller således enligt JB i område som efter inteckningsbeslutet har avstyckats från fastigheten. Båda fastigheterna svarar primärt för inteckningen så länge fastigheterna är i samme ägares hand. Har fastigheterna olika ägare, är styckningslottens ansvar för inteckningen i stället subsidiärt i förhållande till stamfastighetens (6: 11 JB). Särskilda bestämmelser har meddelats om det inbördes ansvaret mellan flera styckningslotter.

Som har framhållits i det föregående upplåts panträtt i fastighet genom att fastighetens ägare lämnar över pantbrevet som säkerhet för fordran. Häri ligger att, om en inteckning gäller både i en stamfastighet och i en avstyckad fastighet som överlåtits till annan, en pantförskrivning som görs bara av stamfastighetens ägare i princip inte medför någon panträtt i styckningslotten. Dennas ägare har ju inte upplåtit panträtt i sin fastighet. I den nu angivna situationen svarar stamfastigheten visserligen primärt för hela inteckningens belopp men brist kan inte tas ut ur styckningslotten. Underlaget för inteckningsrätten och panträtten är således inte detsamma.

Svarar två gemensamt intecknade fastigheter primärt för var sin del av inteckningen och avstyckas och överlåts ett område från den ena av dem, torde en brist som uppkommer i stamfastigheten inte kunna föras över från denna till den andra primärt ansvariga fastigheten vid senare exekutivt förfarande, när styckningslottens ägare inte medverkat vid pantförskrivningen (jfr prop. 1970: 20 del B s. 303 samt del A s. 235). JB:s ordning kan således leda till att borgenären inte får fullt betalt trots att den sammanlagda köpeskillingen för de primäransvariga fastigheterna skulle förslå till det. Panträttsupplåtelsen gäller dock i styckningslotten, om upplåtelsen kan anses omfatta denna och görs innan den avstyckade fastighetens ägare har sökt lagfart, förutsatt dock att borgenären är i god tro. Detta följer av 6: 7 JB.

Om ett område av en intecknad fastighet har överlåtits och områdesförvärvaren har sökt lagfart, medför en pantförskrivning som där efter görs av fastighetens ägare utan medverkan av områdesägaren inte någon panträtt i området, om detta avskiljs genom fastighetsbildningsåtgärd. Om panträttsupplåtelsen däremot sker innan områdesägaren har sökt lagfart, skyddas godtroende borgenär enligt 6: 7 JB och får således panträtt både i stamfastigheten och i området, om detta avskiljs från stamfastigheten. Motsvarande gäller vid förvärv av

sådan andel i den intecknade fastigheten som avses skola utbrytas genom fastighetsbildning.

3.2 Kreditorganisationerna

I sin skrivelse och vid de överläggningar som har ägt rum har kreditorganisationerna förordat att en panträttsupplåtelse som gjorts av den som tidigare har ägt fastigheten skall gälla mot ny ägare av fastigheten, även om denne har hunnit att söka lagfart på sitt förvärv före pantförskrivningen, under förutsättning att borgenären var i god tro med avseende på äganderättsövergången vid upplåtelsen. Till stöd härför har kreditorganisationerna anfört, att det inte är realistiskt att räkna med att inskrivningsmyndigheterna skall kunna tillhandahålla så aktuella uppgifter som JB:s nuvarande regler förutsätter, innan automatisk databehandling (ADB) har införts på inskrivningsväsendets område. Borgenären saknar därför praktiskt sett möjlighet att vid panträttsupplåtelsen undersöka, om en tidigare ägare fortfarande har lagfart på fastigheten.

Kreditorganisationerna har vidare anfört, att det inom kreditväsendet är mycket vanligt att en pant överlämnas i enlighet med en pantförskrivning, innan någon fordran har uppkommit. Som exempel nämns kredit mot säkerhet av s. k. generellt hypotek. Panten lämnas då ofta som säkerhet för samtliga förbindelser, i vilka gäldenären "nu häftar eller framdeles må komma att häfta" mot kreditgivaren. Generella hypotek medför fördelar för både långivare och låntagare. Den förre kan inom ramen för säkerhetens värde fortlöpande lämna nya krediter utan att säkerheten behöver prövas om. Detta är av betydelse t. ex. när låntagaren är ett företag som undan för undan behöver krediter av olika slag.

Vid vissa kreditformer som är vanliga betalas lånebeloppet ut successivt. Så är fallet bl. a. vid kredit i löpande räkning som checkräkningskredit och byggnadskreditiv samt vid vissa krediter med statlig kreditgaranti. Vid en del av dessa kreditformer sker varje utbetalning först efter en prövning från långivarens sida, t. ex. vid byggnadskreditiv, medan i andra fall pengarna betalas ut utan prövning i det enskilda fallet, t. ex. vid checkräkningskredit. Till de fordringsförhållanden där fordringen uppkommer efter pantförskrivningen hör också de villkorliga fordringarna, t. ex. på grund av borgensåtagande eller garantiförbindelse.

Kreditorganisationerna har väckt frågan, om JB:s bestämmelser innebär att kravet på ägarbehörighet hänför sig till dagen för fordringens uppkomst. Är denna tolkning riktig, leder panträttsbestämmelserna enligt organisationernas mening till betydande osäkerhet och besvär för kreditgivarna. När fråga är om generella hypotek eller kredit

i löpande räkning saknar långgivaren i praktiken möjlighet att fortlöpande hålla sig underrättad om ändringar i ägarbehörigheten.

Kreditororganisationerna förordar en regel av följande innebörd. Har fastighet överlåtits och har pantbrev i fastigheten tidigare överlämnats till säkerhet för fordran som då ännu ej uppkommit, skall pant rätt gälla för fordringen även om den uppkommit först efter överlåtelsen, såvida uppkomsten av fordringen var en följd av vad som avtalats i samband med pantsättningen eller borgenären ej hade underrättats om överlåtelsen av överlåtare eller förvärvaren.

Kreditororganisationerna har vidare framhållit, att det inte är ovanligt att lån beviljas och betalas ut mot säkerhet av skuldebrev som har försetts med inteckningsmedgivande. Detta är givetvis förenat med vissa risker för kreditgivaren. Inteckningsansökningen kan komma att avslås eller inteckningen få ett annat förmånsrättsläge än som förutsatts. JB:s krav på likformig inteckningsbelastning innebär enligt kreditororganisationernas mening att risken för avslag vid nyinteckning ökas betydligt. Behålls kravet på att inteckningsbelastningen skall vara likformig medför det avsevärt ökat arbete inte minst för inskrivningsmyndigheterna, som måste besväras med telefonförfrågningar i en inte ringa omfattning. Enligt kreditororganisationerna är det också tveksamt om inskrivningsmyndigheterna har resurser att tillräckligt snabbt göra de utredningar som erfodras. Regleringen i denna del kan leda till en benägenhet hos kreditgivarna att inte betala ut några pengar förrän pantbrevet har kommit långgivaren tillhanda. Detta skulle medföra allvarliga olägenheter för låntagarna.

Beträffande kravet på att ägare till avstyckad fastighet skall medverka till pantsättning av pantbrev på grund av inteckning som gäller i både stamfastigheten och den avstyckade fastigheten har kreditororganisationerna anför, att kravet medför betydande praktiska problem. Borgenären måste vid pantförskrivningstillfället undersöka om någon avstyckning har skett sedan inteckningen beviljades och i så fall om lagfart har sökts på styckningslotten. Dessutom måste undersökas, om lagfart har sökts på förvärv av område av eller andel i den intecknade fastigheten. Kreditororganisationerna 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 med samma verkan som om även styckningslottens ägare hade deltagit i pantförskrivningen. Om ägaren till stamfastigheten inte tillerkännes denna behörighet skulle enligt kreditororganisationerna uppläggandet av lån mot säkerhet av pantbrevet och utbetalningen av lånevalutan i många fall behöva anstå till dess relaxation av pantbrevet i styckningslotten hunnit ske. Relaxationen blir särskilt betydelsefull i det fall att avstyckning skett från en av två eller flera gemensamt intecknade primärt ansvariga fastigheter. Har i sådant fall styckningslottens ägare ej

deltagit i pantförskrivningen av pantbrevet kan brist i styckningslottens stamfastighet ej överföras till övriga primärt ansvariga fastigheter. Särskilt från hypoteksinstitutens sida har framhållits att tid för erforderlig relaxation ofta ej står till buds vid en konvertering av ett lån då den nya lånereversen jämte pantbrevet skall läggas till säkerhet för ett obligationslån som med hänsyn till läget på kapitalmarknaden och meddelat emissionstillstånd måste emitteras med mycket kort varsel en bestämd dag. Över huvud gäller för hypoteksinstitutet mycket strikta regler beträffande säkerheten för deras lån innebärande även stränga krav på säkerhetens juridiska fullvärdighet. Arten av hypoteksinstitutens verksamhet är dessutom sådan att instituten inte ens temporärt bör ta risker hänförliga till säkerhetens juridiska kvalitet. Vidare åberopas att det gäller hantering i många institut år efter år av ett betydande antal ärenden. I en sådan masshantering skulle en regel som — till skillnad mot nuvarande ordning — diskvalificerar stamfastighetens ägare som ensam pantsättare av pantbrevet i praktiken medföra kännbara olägenheter.

Kreditororganisationerna har vidare anfört att, om avstyckningen alltid svarar för inteckningar i stamfastigheten, som belånats av dess ägare, förvärvaren av en avstyckning vet om detta. Han förvärvar alltså avstyckningen på det villkoret att den svarar subsidiärt för stamfastighetens inteckningar och kan rätta sina dispositioner därefter, t. ex. tills vidare innehålla köpeskillingen eller del därav. Sedan styckningslottens ägare sökt lagfart på sin fastighet kan nya pantbrev i denna ej intecknas utan hans medgivande. Även med den av kreditororganisationerna förordade regeln skulle man således i detta centrala hänseende upprätthålla det skydd som JB i allmänhet ger en fastighetsägare. I själva verket skulle begränsningen i detta skydd inte i nämnvärd mån — vare sig principiellt eller praktiskt — skilja sig från den begränsning i fastighetsägarens skydd som den förut förordade godtrosregeln skulle medföra inom sitt verkningsområde. Ledande jurister från alla grupper av kreditinstitut med mångårig och omfattande erfarenhet av förhållandena inom kredit- och affärsliv har samfällt vitsordat att nuvarande ordning för subsidiäransvarig fastighets ansvar för stamfastighetens inteckningar — med något enstaka undantag under alla åren — icke medfört någon förlust för styckningslottens ägare. Som ytterligare skäl för den förordade regeln har från kreditororganisationernas sida åberopats betydelsen av att inteckningsrätt och panträtt sammanfaller. Bl. a. vid det exekutiva förfarandet kan diskrepans mellan panträtt och inteckningsrätt vålla komplikationer speciellt om sådan diskrepans föreligger beträffande viss eller vissa men inte alla inteckningar i fastigheten.

Kreditororganisationerna har också framhållit att regeln inte medför någon försämring i förhållande till gällande rätt. Snarare är det så att JB:s nuvarande ordning medför att avstyckningsägaren i vissa fall gör

en vinst på bekostnad av stamfastighetens ägare eller kreditgivaren. Organisationerna avser då främst de fall där en inteckning har pantförskrivits före JB:s ikraftträdande och fråga därefter uppkommer att ersätta det ursprungliga lånet med ett nytt. Avstyckningen blir då fri från den tidigare belastningen.

Kreditorganisationerna framhåller slutligen, att om kravet på likformig inteckningsbelastning behålls, detta kommer att verksamt bidra till att den önskvärda relaxeringen av stamfastighets inteckningar i subsidiäransvariga avstyckningar kommer till stånd. Genom detta krav kommer såväl stamfastighetens som avstyckningens ägare att ha ett starkt intresse av att sådan relaxering sker, eftersom dessförinnan ny inteckning ej kan beviljas vare sig i stamfastigheten eller i styckningslotten, frånsett förhållandena under övergångstiden.

4 Talan mot beslut i inskrivningsärenden

4.1 Gällande rätt

Enligt 11 § lagen (1932: 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden (inskrivningslagen) får klagan över inskrivningsdomarens beslut föras i hovrätten. Enligt 21 § lagen (1946: 804) om införande av nya rättegångsbalken följer härav bl. a. att rättegångsbalkens regler om fullföljd av talan till hovrätt äger motsvarande tillämpning. Besvärsrätt anses tillkomma inte bara sökanden utan också annan, om denne lider förfång av beslutet (prop. 1970: 20 del B s. 533).

I fråga om besvärstidens längd gäller f. n. de allmänna bestämmelserna i rättegångsbalken (RB). För besvär över slutligt beslut är besvärstiden således två veckor, räknat från den dag då beslutet meddelades. Frågan när ett beslut i inskrivningsärende skall anses meddelat har varit föremål för tväkan. En hovrätt har i ett rättsfall ansett att besvärstiden bör räknas från den dag, när expedition i ärendet hållits tillgänglig för sökanden (SvJT 1955 rf. s. 3). Avgörandet torde ha vunnit allmän efterföljd.

4.2 Bestämmelserna i JB

Talan mot beslut i inskrivningsärende skall liksom nu föras i hovrätten (19: 14 första stycket JB). I fråga om slutligt beslut och beslut varigenom ansökan har förklarats vilande är besvärstiden fyra veckor från den inskrivningsdag till vilken beslutet är att hänföra (19: 14 andra stycket JB). Beträffande uppskovsbeslut gäller på grund av hänvisningen i 19: 3 andra stycket JB bestämmelserna i 49: 6 RB om talan mot beslut som enligt parts mening onödigt uppehåller målet. Sådan

besvärstalan är inte inskränkt till viss tid (jfr 52: 1 första stycket sista punkten RB). För övriga beslut i inskrivningsärenden än de nu nämnda besluten torde de allmänna reglerna om besvärstid gälla (jfr prop. 1970: 20 del B s. 534). Enligt JB har också tredje man besvärsrätt.

5 Övergångsregleringen rörande publika arrenden

5.1 Inledning

Som förut nämnts har publika arrendeutredningen avgett en promemoria angående publika arrenden vid övergången till nya jordabalken (Ds Jo 1971: 4).

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av riksmarskalksämberet, kammarkollegiet, stiftsnämnden i Uppsala ärkestift, stiftsnämnderna i Västerås, Lunds, Göteborgs och Härnösands stift, domkyrkorådet i Lund, arrendenämnderna i Södermanlands, Malmöhus och Skaraborgs län, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Föreningen publika arrendatorer i Sverige, Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne samt Svenska lantarbetareförbundet.

5.2 Gällande rätt

Kronan, kyrkan, kommunerna och andra offentlighetsrättsliga subjekt äger en avsevärd del av landets jordbruksfastigheter. Jordbruket på dessa egendomar är i regel utarrenderat. Vid upplåtelse på arrende av publik jord gäller förutom 1 och 2 kap. lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL) ett stort antal specialförfattningar, mestadels meddelade av Kungl. Maj:t.¹ Skilda bestämmelser gäller sålunda för utarrendering av statens jordbruksdomäner, skogsjordbruk och kronotorp, universitetens arrendegårdar, kyrkliga löneboställen, Lunds domkyrkas hemman samt ecklesiastika arrendegårdar.

I såväl NJL som flera publika arrendeförfattningar finns bestämmelser om optionsrätt för vissa kategorier av arrendatorer. Helt allmänt kan sägas att den rättsliga innebörden av begreppet optionsrätt är att arrendatorn i princip har rätt att få upplåtelseiden förlängd eller upplåtelsen förnyad. Bestämmelserna om besittningsskydd för arrendatorn är i flera avseenden olika utformade i NJL och de publika arrendeförfattningarna.

Medan optionsrätten enligt NJL:s s.k. sociala arrenderegler (2: 49—69 NJL) föreligger oberoende av upplåtelseidens längd och redan i och med arrendeavtalets tillkomst, inträder optionsrätten en-

¹ I publika arrendeutredningens promemoria (Ds Jo 1971: 1) Publika jordbruksarrenden anges de olika publika arrendeförfattningarna.

ligt exempelvis ecklesiastika boställsordningen (1932: 400) (EBO) i princip först efter en viss kvalifikationstid, nämligen om arrendatorn "innehaft arrendet så lång tid, att denna tillsammans med återstående delen av arrendetiden uppgår till fem år" (30 § mom. 1 EBO). En arrendator som inte uppfyller det angivna kravet kan i vissa fall få tillgodoräkna sig även företrädarens besittningstid. Så är fallet om arrendatorn efter överlåtelse har övertagit arrendestället från make, förälder eller makes förälder. Detsamma gäller om arrendatorn är dödsbo efter den föregående arrendatorn (30 § 2 mom. EBO). Även andra skillnader mellan NJL:s och EBO:s optionsrättsbestämmelser finns (jfr promemorian s. 8). I den mån övriga publika arrendeförfattningar innehåller bestämmelser om optionsrätt är dessa utformade i princip på samma sätt som i EBO.

EBO upphävs och ersätts fr. o. m. den 1 januari 1972 av lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord (övergångsbestämmelserna 1). Publika arrendeutredningen har föreslagit (Ds Jo 1971: 1 s. 61) att även övriga publika arrendeförfattningar skall upphävas i och med utgången av år 1971. Förslaget bereds f. n. inom jordbruksdepartementet.

5.3 Bestämmelserna i JB och JP

Bestämmelser om rätt till förlängning av avtal om jordbruksarrende efter uppsägning har tagits upp i 9: 7—13 JB. Jordbruksarrendator får genom de nya bestämmelserna ett besittningsskydd, liknande det som bostadsarrendator och hyresgäst har f. n. Besittningsskydd föreligger emellertid inte vid alla jordbruksarrenden. JB:s bestämmelser om rätt till förlängning av avtalet gäller sålunda inte, om arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet inte omfattar bostad för arrendatorn. Inte heller är bestämmelserna tillämpliga, då jordägaren har sagt upp avtalet på grund av att arrenderätten är förverkad eller därför att arrendatorn ej ställt säkerhet enligt 8: 14 JB. Förbehåll att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om förbehållet har godkänts av arrendenämnden. De nu angivna begränsningarna i besittningsskyddet framgår av 9: 7 JB. Besittningsskyddet för jordbruksarrendator har således i JB konstruerats på annat sätt än bestämmelserna i NJL om optionsrätt vid sociala arrenden. Detta medför att vissa upplåtelser som är förenade med optionsrätt enligt NJL kommer att falla utanför JB:s bestämmelser om besittningsskydd, medan andra upplåtelser, på vilka de nuvarande sociala arrendebestämmelserna inte äger tillämpning, ryms under JB:s besittningsskyddsregler. De nu angivna konsekvenserna av den ändrade regleringen i denna del har påverkat utformningen av övergångsbestämmelserna i anslutning till 9 kap. JB.

Som huvudprincip gäller att JB inte är tillämplig på arrendeavtal

som har slutits före ikraftträdandet (34 § JP). Flera undantag gäller från denna princip. Bl. a. ges i 40 och 41 §§ JP övergångsbestämmelser i fråga om jordbruksarrende som medför att vissa bestämmelser om besittningsskydd i 9 kap. JB blir omedelbart tillämpliga på äldre avtal. Sålunda skall bestämmelserna i 9: 8—13 JB om rätt till förlängning av avtalet efter uppsägning gälla fullt ut på äldre upplåtelser, om de nuvarande bestämmelserna om optionsrätt (2: 51—56 NJL) gäller för avtalet (40 § första punkten JP). Denna regel gäller dock ej undantagslöst (jfr 40 § andra punkten JP). Har avtal om jordbruksarrende träffats före JB:s ikraftträdande och är upplåtelsen sådan, "att äldre bestämmelser om optionsrätt ej kunnat tillämpas på den", äger bestämmelserna i 9: 7—13 JB om besittningsskydd tillämpning på avtalet, om arrendeförhållandet vid ikraftträdandet har varat under sammanlagt minst tio år eller om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst lika lång tid (41 § första stycket JB). Vissa inskränkningar av besittningsskyddet följer av 41 § andra stycket JP.

5.4 Utredningen

Enligt utredningen är bestämmelsen i 41 § första stycket JP inte tydlig. Kravet att upplåtelsen skall vara "sådan att äldre bestämmelser om optionsrätt ej kunnat tillämpas på den" ger tolkningssvårigheter. Om t. ex. EBO eller annan samtidigt med denna upphävd publik författning med forskrifter om optionsrätt gäller för upplåtelsen, leder en ordagrann tolkning till att exempelvis en löneboställsarrandator med en tioårig besittningstid bakom sig inte kommer i åtnjutande av det nya besittningsskydd som eljest i motsvarande situation kommer andra arrendatorer till del. För publika arrendatorer med rätt till besittningsskydd enligt de publika specialförfattningarna kan bestämmelsen enligt utredningen innebära att dessa arrendatorer, vid en tvist om förlängning, inte kan stödja sig på JB:s besittningsskyddsregler utan endast på de gamla specialförfattningarnas bestämmelser i ämnet. Eftersom de olika författningarnas bestämmelser om besittningsskydd (optionsrätt) inte är identiska, är det för en arrendator ingalunda likgiltigt vilket besittningsskydd som i det konkreta fallet gäller. Enligt utredningen står det utom varje tvivel att JB:s besittningsskydd från arrendatorns synpunkt är överlägset det besittningsskydd som finns i de olika publika författningar som gäller upplåtelse av kyrklig och statlig jord, universitetsjord inräknad. Detta i sin tur innebär att publika arrendatorer, till vars förmån gäller optionsrätt enligt EBO och andra specialförfattningar, kommer i ett sämre läge än andra arrendatorer som tidigare inte haft någon optionsrätt, om 41 § JP skall tolkas efter bokstaven.

Efter en redogörelse för förarbetena till 41 § JP anför utredningen, att när det i 41 § talas om "äldre bestämmelser om optionsrätt", därmed tydligen har avsetts de bestämmelser om optionsrätt som finns i NJL. I förarbetena till 41 § JP finns ingenting som tyder på att man med den i paragrafen begagnade formuleringen också avsett de bestämmelser om optionsrätt som finns i de publika författningarna, utom lagen (1946: 147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord. Nämda lag har särskilt omnämnts och ansluter sig till sin principiella uppbyggnad nära till den sociala arrendelagstiftningen i NJL. Något fullt säkert belägg för att hänvisningen till de äldre bestämmelserna om optionsrätt inte avser EBO och övriga publika specialförfattningar finns enligt utredningen å andra sidan inte heller. Med hänsyn härtill och då dessa specialförfattningar ger arrendatorn ett betydliga svagare skydd än JB, bör enligt utredningen 41 § första stycket JP formuleras om så att det klart framgår att publika arrendatorer i detta avseende inte kommer i en sämre ställning än andra.

5.5 Remissyttrandena

Utredningens förslag tillstyrks eller lämnas utan erinran av remissinstanserna.

6 Övriga frågor

6.1 Ärendelagen

Enligt 7 § ärendelagen skall vissa ärenden i underrätt handläggas av den som har att upptaga inskrivningsärenden, om inte annat har bestämts i arbetsordning eller annorledes. De ärenden som räknas upp i paragrafen är ärenden angående äktenskapsförord, bouppteckning, arvsskatt, kvarlåtenskapsskatt, testamentsbevakning, åtgärder som avses i 16 kap. ärvdabalken, dvs. som rör preskription av arv eller testamente, avhandlingar om lösöreköp eller om förskott enligt 3 § sjölagen samt kallelse å okända borgenärer. Av 1 § inskrivningslagen följer att de ärenden som avses i 7 § ärendelagen skall handläggas av inskrivningsdomaren.

Enligt JB skall inskrivningsärendena handläggas av inskrivningsmyndigheten (19:2 första stycket JB). Termen inskrivningsdomare har reserverats för den lagfarne tjänsteman som förestår inskrivningsmyndigheten (19:2 andra stycket JB). Inskrivningslagen upphävs vid JB:s ikraftträdande (2 § JP).

6.2 Lagen om företagsinteckning

I 4 § FL ges regler om vilken egendom som är objekt för företagsinteckning. Bl. a. nämns i punkt 3 av paragrafen rättighet som avses i 1:7 NJL, dvs. åt annan upplåten rättighet att avverka skog eller att där taga torv, ler, grus, sten eller annat, som inte är att hänföra till fastighetens vanliga avkastning, eller att jaga eller att fiska. NJL upphävs vid JB:s ikraftträdande (2 § JP) men bestämmelserna i 1:7 har med endast formella jämkningar förts över till 7:3 JB (jfr prop. 1970: 20 del B s. 361).

I punkt 2 i 4 § FL knyter regleringen an till institutet vattenfallsrätt, som inte har någon motsvarighet i JB (jfr 12 § JP).

I åtskilliga paragrafer i FL liksom i punkt 3 f) i övergångsbestämmelserna till FL förekommer termen inskrivningsdomare. Som framhållits i det föregående har denna term en annan betydelse i JB än f. n.

7 Föredraganden

7.1 Inledning

JB antogs av 1970 års riksdag och träder i kraft den 1 januari 1972. Under den tid som har gått sedan JB antogs har ett intensivt förberedelsearbete inför ikraftträdandet ägt rum. Både statliga myndigheter och enskilda organisationer har utvecklat rutiner för tillämpningen av de nya regler som JB innehåller i olika hänseenden. En mycket omfattande utbildningsverksamhet har också inletts. Denna verksamhet har inte minst tagit sikte på inskrivningsväsendet och JB:s bestämmelser om panträtt i fast egendom. Vid den mycket noggranna belysning som sålunda har skett av de problem som omställningen i praktiken av JB medför har det framkommit att vissa svårigheter kan komma att uppstå vid tillämpningen av bestämmelserna. Uppslag har därvid förts fram till smärre ändringar vilka skulle väsentligt underlätta tillämpningen av den nya ordningen. Självfallet är det angeläget att ta tillvara de möjligheter som finns att förbättra systemet, om inte principiella skäl lägger hinder i vägen.

Det hittills sagda syftar främst på tillämpningen inom kreditlivet av de nya bestämmelserna. Det är emellertid otvivelaktigt så att de ändringsförslag som har framkommit även skulle i ej obetydlig utsträckning underlätta verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna. Även från denna utgångspunkt är det betydelsefullt att utnyttja de möjligheter till förenklingar av systemet som kan föreligga. Detta är så mycket mera angeläget som inskrivningsväsendet i dagens läge i stora delar av landet besväras av stora arbetsbalanser. Till väsentlig del torde

dessas kunna återföras på vissa tillfälliga omständigheter under senare tid. Det är också min övertygelse att det inför ikraftträdandet av JB skall visa sig möjligt att uppnå en väsentlig förbättring av läget. Åtgärder i detta syfte kommer att vidtas inom den närmaste tiden. Oavsett detta måste man dock räkna med att arbetsläget inom inskrivningsväsendet kommer att vara ansträngt även i fortsättningen. Denna situation torde man inte kunna komma till rätta med utan genomgripande organisatoriska förändringar av inskrivningsväsendet. Det är uppenbart att några sådana åtgärder inte kan vidtas i ett läge när principbeslut har fattats om övergång till ADB-system och medan denna övergång förbereds. Mot denna bakgrund är det angeläget att på allt sätt hindra att arbetsbelastningen ökas hos inskrivningsmyndigheterna vid ikraftträdandet av JB. Även om invändningar från principiell synpunkt kan resas mot att nu kort tid före ikraftträdandet av JB genomföra ändringar i lagbestämmelser varom statsmakterna efter ingående överväganden nyligen har fattat beslut, anser jag dock att omständigheterna i detta fall är sådana att principskäl inte får hindra att det ofrånkomligen mycket komplicerade genomförandet av den nya fastighetsrättsliga lagstiftningen på allt sätt underlättas. Jag skall i det följande ta upp några frågor som väckts av kreditorganisationerna eller som föranletts av förhållandena inom inskrivningsväsendet.

7.2 Panträttens innebörd

Frågan om borgenärens rätt till ränta och ersättning för kostnader som föranleds av fordringsförhållandet samt konstruktionen av det till pantbrevets belopp knutna tillägget har varit en mycket diskuterad fråga vid JB:s tillkomst. Frågan om andrahandspanthavarens ställning föranledde även motioner i riksdagen (1970: I: 1257 och II: 1469). Dessa avsågs emellertid vid riksdagsbehandlingen (3LU 1970: 80 punkten G i utskottets hemställan samt rskr 1970: 443).

Vid JB:s tillkomst diskuterades två alternativ till den lösning som slutligen valdes. Enligt det ena skulle inteckningsrätten utgöras av rätt till enbart ett kapitalbelopp (prop. 1970: 20 del B s. 273). Mot denna lösning invändes från kreditgivarhåll bl. a. att fastighetsägaren skulle få svårt att inse att han inte kunde få lån motsvarande hela kapitalbeloppet enligt pantbrevet utan bara till ett så bestämt lägre belopp att återstoden täckte ränta och kostnader. Enligt det andra alternativet skulle inteckningsrätten i stället bestå av ett kapitalbelopp jämte ett visst, rörligt ränte- och kostnadstillägg och vidare skulle borgenären vara hänvisad till inteckningens kapitaldel för sin kapitalfordran och till räntedelen för sin räntefordran (den s. k. skiktprincipen; prop. 1970: 20 del B s. 275). Skiktprincipen har kritiserats starkt

vid remissbehandlingen särskilt från kreditgivarhåll bl. a. därför att den inte öppnade möjlighet för borgenärerna att utnyttja kapitaldelen för ränta och andra kostnader. Den lösning som motionärerna förordade vid riksdagsbehandlingen av JB var grundad på skiktprincipen.

Den lösning som nu förordas av kreditorganisationerna kan sägas innebära att ett på förhand bestämbar belopp, nämligen pantbrevets belopp och hela tillägget, reserveras i fastigheten för borgenärerna. Det är endast borgenärerna som vid medelsfördelning skall kunna göra anspråk på att få betalning ur de medel som belöper på tillägget. Ägarhypoteket kommer sålunda att omfatta endast inteckningens kapitaldel. De invändningar som vid JB:s tillkomst restes mot tanken på att låta inteckningsrätten omfatta endast ett kapitalbelopp synes inte med fog kunna göras gällande mot den nyss skisserade ordningen.

Det kan inte bestridas, att JB:s bestämmelser om tillägget är ganska komplicerade och därmed mindre väl förenliga med en av grundtankarna bakom panträttsbestämmelserna, nämligen att eftersträva största möjliga enkelhet i regelsystemet. Det har även gjorts gällande att bestämmelserna kan leda till att en rationell kreditgivning motverkas i vissa hänseenden på grund av försämringen av andrahandspanthavarens ställning. Bestämmelserna om tillägget i sin nuvarande utformning kan också — som lagrådet för övrigt påpekade — i vissa fall leda till gränsdragningsproblem. Det är inte i alla lägen lätt att avgöra i vad mån ett fordringsanspråk är att hänföra till kapitalfordran eller ej. Vid överläggningarna med kreditorganisationerna har framkommit att andrahandspantstättningen har större betydelse för den institutionella kreditgivningen än vad som tidigare har antagits i lagstiftningsärendet. Detta förhållande anser jag böra tillmätas stor betydelse vid ställningstagandet till förevarande fråga.

Med hänsyn till att sålunda vissa bestämda nackdelar torde vara förenade med den nuvarande konstruktionen av tillägget medan den lösning som kreditorganisationerna föreslagit inte synes vara behäftad med den nuvarande konstruktionens brister men väl tillgodoser föreliggande önskemål, anser jag att bestämmelserna om tillägget bör ändras i huvudsaklig överensstämmelse med vad kreditorganisationerna förordat. Jag föreslår sålunda, att bestämmelserna i 6: 3 JB om tillägget ändras på så sätt att borgenär vid medelsfördelning skall kunna få betalning för sin fordran dels med pantbrevets belopp, dels, om detta inte räcker till, genom tillägget, som bör utgöra 15 % av pantbrevets belopp jämte utmätningsräntan. Regeln innebär i motsats till JB:s nuvarande ordning att borgenär kan få betalt för sin kapitalfordran även ur tillägget. Däremot skall han i överensstämmelse med JB:s nuvarande ordning vara skyldig att i första hand hålla sig till vad som faller ut på pantbrevets belopp.

För andrahandspanthavarens del innebär den föreslagna bestäm-

melsen att han får utnyttja skillnaden mellan förstahandspanthavarens hela fordran och pantbrevets belopp jämte hela tillägget. Även i det fallet beräknas givetvis tillägget på pantbrevets belopp. I likhet med förstahandspanthavaren är andrahandspanthavaren skyldig att först hålla sig till pantbrevets belopp. Om detta i sin helhet har tagits i anspråk för betalning av förstahandspanthavarens fordran, får andrahandspanthavaren för sin kapitalfordran hålla sig till tillägget eller vad som kan återstå av detta.

I fråga om den utmätningsränta som ingår i tillägget — 6 % från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som annars skall fördelas — har kreditorganisationerna anfört att den är så låg att kreditgivarna tvingas inskrida mot betalningsförsumligen gäldenärer på ett tidigare stadium än om utmätningsräntan sattes högre. Frågan om dröjsmålsräntans storlek har emellertid nära samband med den större frågan om utformningen av de allmänna reglerna om dröjsmålsränta på förmögenhetsrättens område. Denna fråga utreds f. n. av köplagssakkunniga (se riksdagsberättelsen 1969 Ju: 24). Jag är därför inte beredd att nu föreslå någon ändring i fråga om utmätningsräntan.

En konsekvens av den föreslagna regleringen är att tillägget bör kunna utmätas för fastighetsägarens skuld. Tillägget kan nämligen enligt vad jag nyss föreslagit utnyttjas av en andrahandspanthavare för att täcka dennes kapitalfordran. En utmätningsborgenär måste på samma sätt kunna ta tillägget i anspråk för att få sin fordran täckt. I annat fall skulle han behöva stå tillbaka för en borgenär, åt vilken fastighetsägaren senare har upplåtit panträtt i andra hand. Det finns inte någon anledning att låta möjligheten till utmätning bli beroende av om det finns något ägarhypotek. En sådan ordning skulle medföra, att även ett obetydligt ägarhypotek skulle ge borgenären rätt att ta ett tillägg av kanske betydande omfattning i anspråk, medan han däremot gick miste om denna rätt ifall panthavarens fordran bara obetydligt översteg pantbrevets belopp. Till de ändringar i UL och i försäljningslagen som de nu redovisade synpunkterna medför återkommer jag i det följande.

7.3 Panträttssupplåtelsen

Vid de överläggningar som har hållits med företrädare för kreditorganisationerna 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 alltjämt 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 överlåtarens 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 outnyttjade 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 anförts 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 köpskillingen 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 pantbrevsinnhavarens 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

att denne genom gravationsbevis eller på annat betryggande sätt vid panträttsupplåtelsen förvissat 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 färskt 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 obestriddt 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, panträkten 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 alltså 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.

Innebörden 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 förfars 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 lånevillkoren 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 det samma 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 frångå 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 panträttssupplåtelsen 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 panträttssupplåtelse som stamfastighetens ägare har gjort att omfatta också styckningslotten, om panträttssupplåtelsen 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 panträttssupplåtelse 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 panträttssupplåtelsen 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 panträttssupplåtelsen. 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 panträttssupplåtelse 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 panträttssupplåtelse 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.

Slutligen vill jag i detta sammanhang ta upp en fråga som rör övergången från det nuvarande panträttssystemet till JB:s system. Frågan har aktualiserats vid de överläggningar som har hållits med företrädare för kreditorganisationerna. Enligt övergångsbestämmelserna till 6 kap. JB skall, om inteckningshandling utgör säkerhet för fordran vid ikraftträdandet, panträtt enligt 6: 2 JB anses upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen (24 § första stycket JP). Av bestämmelsen följer bl. a. att, om en giltig pantsättning har kommit till stånd enligt gällande rätt men den har gjorts av annan än fastighetsägaren, pantsättningen likväl gäller som pantförskrivning enligt 6: 2 JB (jfr prop. 1970: 145 s. 130).

Den angivna regeln tar i första hand sikte på det fallet att inteckningshandlingen har lämnats som säkerhet för lån, vars kapitaldel inte kan ökas utan att nytt försträkningsavtal träffas. Ingås ett sådant efter JB:s ikraftträdande och vill borgenären utnyttja den äldre inteckningshandlingen som säkerhet också för det nya lånet, måste en ny pantförskrivning ske. Panträttsupplåtelsen skall då göras i den ordning som JB föreskriver, vilket innebär att fastighetsägaren måste verkställa pantförskrivningen. Även för det fall att den ursprungliga pantförskrivningen avsett även framdeles uppkommande fordringar, har det satts i fråga om inte ny pantförskrivning under medverkan av fastighetsägaren måste ske för att de fordringar som kan uppkomma efter ikraftträdandet skall omfattas av panträtt i fastigheten. Från kreditorganisationernas sida har framhållits, att om regleringen skulle ha denna innebörd, det skulle kräva en betydande arbetsinsats av kreditgivarna, eftersom i så fall bl. a. alla generella pantförskrivningar måste kontrolleras och i förekommande fall göras om.

För egen del kan jag inte finna några skäl som talar för att de fall som åsyftas av kreditorganisationerna bör behandlas på ett annat sätt än de fall som de ifrågavarande övergångsbestämmelserna omedelbart tar sikte på. Enligt min mening ligger det helt i linje med de principer som bestämmelserna är ett uttryck för att panthavarens ställning, såvitt nu är i fråga, inte försämrats vid övergången till det nya systemet. Detta betyder, att om den pantförskrivning som har gjorts före JB:s ikraftträdande, är generell, borgenären skall kunna bevilja nya lån efter ikraftträdandet och få säkerhet i fastigheten för dessa som om det hade varit fastighetsägaren själv som gjort den generella pantför-

skrivningen. För de berörda rättsägarna måste en sådan ordning te sig högst naturlig. Någon uttrycklig lagregel med den innebörd som har angetts finner jag inte vara påkallad.

7.4 Talan mot beslut i inskrivningsärenden

Vid JB:s tillkomst framhölls att bestämmelserna om besvärstiden vid slutliga beslut och beslut om vilandeförklaring vilade på den förutsättningen att de svårigheter som inskrivningsväsendet då drogs med i fråga om expeditionstidens längd (jfr prop. 1970: 20 del B s. 493) skulle ha övervunnits senast vid JB:s ikraftträdande. Enligt dåvarande departementschefen fick frågan om besvärstidens längd prövas om för det fall att förutsättningen befanns brista.

Inför JB:s ikraftträdande har från justitiedepartementet infordrats uppgifter från inskrivningsavdelningarna rörande arbetsläget i augusti 1971. Av uppgifterna kan dras den slutsatsen att arbetsläget vid inskrivningsavdelningarna f. n. inte är mycket bättre än för några år sedan. Fortfarande är det vanligt att den föreskrivna expeditionstiden om 14 dagar inte kan hållas och på sina håll är expeditionstiderna mycket långa. Som jag inledningsvis har anfört kan en förbättring av läget väntas inför årsskiftet. Likväl är jag tveksam om expeditionstiderna kan hållas så korta som krävs med hänsyn till reglerna om besvärstidens längd i JB.

Enligt mitt bedömande är förhållandena sådana att frågan om besvärstidens längd bör i enlighet med vad som förutskickades vid JB:s tillkomst övervägas på nytt. Jag är emellertid inte beredd att på denna punkt föreslå någon ändring i JB:s ordning som har goda skäl för sig. Däremot anser jag att ikraftträdandet av bestämmelserna i 19: 14 andra stycket JB bör senareläggas. Kungl. Maj:t bör bemyndigas att bestämma när nämnda bestämmelser skall träda i kraft. Jag räknar därvid med att den föreskrivna expeditionstiden, fjorton dagar från inskrivningsdagen, kommer att kunna iakttas efter ett övergångsskede och i allt fall när övergången till ADB har skett inom inskrivningsväsendet. När förutsättningar härför föreligger, bör förordnas att den i 19: 14 JB föreskrivna besvärstiden skall tillämpas. Till dess bör vad som hittills ansetts gälla i fråga om besvärstiden alltjämt äga tillämpning, om besvärstiden därigenom blir längre.

7.5 Övergångsregleringen rörande publika arrenden

JB:s arrendebestämmelser, som träder i kraft den 1 januari 1972, har utformats i huvudsak enhetligt för enskilda, staten, kommunerna och kyrkan. Samma dag upphävs nuvarande särskilda författningar för publika arrenden. I 40 och 41 §§ JP finns övergångsbestämmelser

som i fråga om jordbruksarrende medför att besittningsskyddsreglerna i JB blir omedelbart tillämpliga på vissa avtal om jordbruksarrende som ingåtts före balkens ikraftträdande. 40 § JP omfattar de s. k. sociala jordbruksarrendena enligt 2 kap. NJL. På dem är i princip de nya besittningsskyddsreglerna utan vidare tillämpliga. 41 § JP avser upplåtelse som är sådan att äldre bestämmelser om optionsrätt inte har kunnat tillämpas på den. I det fallet gäller de nya besittningsskyddsreglerna under vissa förutsättningar. Enligt publika arrendeutredningen kan villkoret att optionsrätt inte har gällt medföra att publika arrendatorer, som har rätt till besittningsskydd enligt de publika specialförfattningarna, vid en tvist om förlängning inte kan stödja sig på JB:s besittningsskyddsregler utan endast på specialförfattningarnas bestämmelser i ämnet. Eftersom dessa författningar ger arrendatorn ett betydligt svagare skydd än JB, föreslår utredningen att 41 § JP ändras så att det klart framgår att publika arrendatorer i övergångshänseende inte kommer i en sämre ställning än andra.

Jag delar utredningens och remissinstansernas mening att 41 § JP bör förtydligas, så att någon tvekan inte behöver råda om att lagrummet är tillämpligt även på arrendatorer av publik jord med optionsrätt enligt specialförfattningar, under förutsättning att villkoren i övrigt i lagrummet är uppfyllda. Det torde nämligen inte ha varit åsyftat att i fall som avses i 41 § JP sätta arrendatorer av publik jord i sämre ställning än andra. För att undvika oklarhet på denna punkt bör som utredningen föreslagit i paragrafens första stycke orden "äldre bestämmelser om optionsrätt" bytas ut mot "bestämmelserna i 2 kap. 51—56 §§ lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom". Därigenom får de publika arrendatorerna samma möjlighet att komma i åtnjutande av bestämmelserna i JB om rätt till förlängning av avtalet efter uppsägning som innehavare av ej sociala jordbruksarrenden har.

7.6 Övriga frågor

Införandet av JB medför att vissa följdändringar bör göras i ärendelagen och i FL. Till dem återkommer jag i specialmotiveringen.

7.7 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats 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.

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.¹

Rörande de enskilda bestämmelserna i lagförslagen vill jag ytterligare anföra följande.

7.8 Specialmotivering

7.8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

6: 3

I överensstämmelse med vad jag har föreslagit i det föregående (avsnittet 7.2) bör i 6: 3 första stycket andra och tredje punkterna JB utmönstras de begränsningar i möjligheten att använda tillägget som finns nu och som innebär att betalning ur tillägget endast får avse ränta på kapitalfordran och vissa kostnader (andra punkten) samt att tillägget får beräknas endast på den del av pantbrevets belopp som täcks av kapitalfordringen (tredje punkten). En följd av detta är bl. a. att utmätningsräntan inte skall beräknas på fordringens kapitalbelopp eller den del därav som ligger inom pantbrevets belopp utan i stället på sistnämnda belopp.

I 6: 3 andra stycket JB finns nu bestämmelser för det fall att borgenären innehar flera pantbrev som säkerhet för en och samma fordran. Om de bakomliggande inteckningarna gäller med samma företrädesrätt eller omedelbart efter varandra, skall pantbreven vid tillämpningen av första stycket ses som en enhet (prop. 1970: 20 del A s. 399). I det nu framlagda förslaget har andra stycket behållits oförändrat. Genom de föreslagna ändringarna i första stycket får emellertid bestämmelserna i andra stycket en i viss mån ändrad innebörd. Specialregeln kommer att innebära att tilläggen till pantbrevens belopp får tas i anspråk bara i den mån pantbrevens sammanlagda belopp inte förslår till betalning av borgenärens fordran. Detta medför att borgenären inte genom att i första hand ta tilläggen till vissa pantbrev i anspråk

¹ Av bilagan återges här övergångsbestämmelserna ur författningsförslaget under 3. Författningsförslagen i övrigt har uteslutits. Dessa är likalydande med de vid propositionen fogade författningsförslagen frånsett dels ikraftträdandebestämmelsen i författningsförslagen 1, 2 och 5 samt 44 § JP, vilka saknar motsvarigheter i de till lagrådet remitterade förslagen, dels vissa smärre redaktionella ändringar i några av förslagen.

kan påverka fastighetsägarens rätt till ägarhypotek enligt övriga pantbrev.

6: 7

Paragrafen föreslås ändrad i överensstämmelse med vad jag har anfört i det föregående (avsnittet 7.3). Den föreslagna godtrosregeln tar närmast sikte på det fallet att efter överlåtelse av fastigheten förre ägaren upplåter panträtt i fastigheten. Av grunderna för bestämmelsen följer emellertid också att borgenär, som fått panträtt upplåten åt sig av den som då var fastighetens ägare eller som borgenären i samband med mottagandet av pantbrevet i god tro förutsatt vara pantbrevets ägare, kan vinna panträtt för fordran som omfattas av pantförskrivningen och uppkommer först efter det att fastigheten har bytt ägare och den nye ägaren har sökt lagfart.

18: 8

Paragrafen föreslås ändrad i enlighet med vad jag har förordat i det föregående (avsnittet 7.3).

7.8.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken

41 §

Paragrafen har i enlighet med vad jag tidigare har förordat (avsnittet 7.5) utformats i överensstämmelse med publika arrendeutredningens förslag.

58 a §

Som jag anfört i det föregående (avsnittet 7.4) bör ikraftträdandet av bestämmelserna om besvärstid i 19: 14 andra stycket JB senareläggas och Kungl. Maj:t i stället bemyndigas att bestämma om när de skall träda i kraft. Bestämmelser av det innehåll som har angetts nu har tagits upp i förevarande paragraf, som är ny. Enligt lagrummet skall till dess att 19: 14 andra stycket JB träder i kraft gälla, att besvärstiden vid beslut som avses i nämnda lagrum är två veckor från den dag expeditionen i ärendet hölls sökanden till handa, dock minst fyra veckor från den inskrivningsdag till vilken beslutet är att hänföra.

När underrättelse om beslut i inskrivningsärende enligt 19: 13 JB tillställs sökande eller annan som beslutet gått emot, bör besvärstiden räknas från den dag underrättelsen är dagtecknad. Kan det i annat fall antagas att tredje man kommer att föra talan mot beslutet, bör på lämpligt sätt anteckning göras om när expeditionen i ärendet har hållits tillgänglig, dvs. om den dag då sökandens expedition skickats till honom mot postförskott eller funnits att hämta på inskrivnings-

myndighetens kansli. Jag vill framhålla, att den dag då sökanden löser sin expedition på posten eller hos inskrivningsmyndigheten inte är relevant för beräklandet av besvärstiden.

7.8.3 Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen

Den ändrade konstruktionen i 6: 3 JB beträffande tillägg till pantbrevs belopp innebär att fastighetsägarens möjligheter att utnyttja pantbrev för pantsättning vidgas. Detta är en följd dels av att tillägget skall beräknas på pantbrevets belopp och inte på kapitalfordran, dels av att tillägget kommer att kunna tas i anspråk för täckning av kapitalfordran och inte bara för att täcka tilläggsförpliktelser till denna. Den vidgade möjligheten att utnyttja pantbrevet för pantsättning bör enligt min mening ses som en tillgång i fastighetsägarens hand som bör kunna tas i anspråk av hans borgenärer. Som jag förut har nämnt (avsnittet 7: 2) bör det omkonstruerade tillägget alltså, i den mån det inte har utnyttjats för pantsättning, kunna utmätas för ägarens skuld.

Bestämmelser om utmätning av ägarhypotek har tagits in i 91 a § UL, som tillkom genom lagen (1971: 495) om ändring i UL. Tänkbart är att genom en ändring av reglerna om ägarhypotek i 6: 9 JB jämställa det omkonstruerade tillägget med ägarhypotek och på så sätt göra det tillgängligt för utmätning. Med hänsyn till att tillägget också enligt de nya reglerna skall kunna utgå bara i den mån det behövs för att borgenärs fordran skall bli täckt kan en sådan lösning dock knappast accepteras. Begreppet ägarhypotek bör sålunda enligt min mening reserveras som beteckning för den rätt till betalning som fastighetsägaren har enligt 6: 9 JB i dess antagna lydelse, dvs. en rätt för fastighetsägaren att få tilldelning ur medel antingen med pantbrevets hela belopp eller med den del av detta som överstiger fordran för vilken pantbrevet är pantsatt. Syftet att göra tillägget tillgängligt för utmätning bör man, i stället för att ändra reglerna i JB om ägarhypotek, kunna uppnå genom en ändring av reglerna i 91 a § UL. Ändringen bör då innebära att man utvidgar föreskrifterna om utmätning av ägarhypotek till att avse utmätning av den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare som följd av att pantbrev inte alls eller endast delvis behöver tas i anspråk för täckning av fordran. Genom att pantbrev i den mån det ej utgör pant för fordran får utgöra föremål för utmätning kommer man att för en utmätningssökandes räkning kunna ta i anspråk hela det utrymme av fastighetens värde som ägaren har möjlighet att förfoga över genom pantsättning, dvs. både eventuellt ägarhypotek och tillägg som inte behövs för att täcka fordran för vilket pantbrevet är pantsatt. Efter en sådan utmätning bör utmätningssökanden få samma ställning som han fått om pantbrevet av ägaren pantsatts för utmätningssördringen.

Den nu förordade lösningen medför att ändringar får företas, förutom i 91 a § UL, också i 71 § och 91 b § samma lag samt i 2 § försäljningslagen.

71 §

Hänvisningen i 71 § 3 mom. UL i dess lydelse enligt lagen 1971: 495 har i förslaget jämkats i överensstämmelse med vad jag förut har anfört om föremålet för utmätningen.

91 a §

91 a § UL innehåller bestämmelser om utmätning av ägarhypotek. Som jag förut har anfört bör man i fortsättningen inte anknyta till detta begrepp när fråga är om utmätning. I förslaget tas därför i ett nytt 1 mom. upp bestämmelser om vad utmätningen avser. I enlighet med vad jag förut har föreslagit föreskrivs här, att i den mån pantbrev i fast egendom ej utgör pant för fordran får det tas i anspråk genom utmätning hos ägaren. Bestämmelsen omfattar både det fallet att pantbrevet inte har överlämnats som pant för fordran och det fallet att så har skett men fordringen understiger pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6: 3 JB.

I förslaget har 91 a § 1 och 2 mom. UL tagits upp med endast smärre jämkningar som 2 resp. 3 mom. i samma paragraf. Jag kommer i det följande att föreslå att när fast egendom tagits i anspråk enligt 3 mom., fordringen vid exekutiv försäljning av fastigheten skall likställas med fordran som är förenad med panträtt i egendomen.

I 91 a § 3 och 4 mom. UL regleras förfarandet, när tvist råder huruvida det finns något ägarhypotek. Med hänsyn till den ändring i fråga om föremålet för utmätningen som jag nyss har förordat har bestämmelserna härom jämkats i förslaget så att de i stället avser det fallet att det råder tvist huruvida något finns att utmäta enligt 1 mom. Bestämmelsen tas upp i 4 och 5 mom. i paragrafen.

91 b §

Bestämmelserna i 91 b § UL har anpassats formellt till 91 a § i dess ändrade lydelse.

Övergångsbestämmelser

I punkt 2 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i UL föreskrivs, att om ägarhypotek har utmätts men försäljningen därav inte har ägt rum före lagens ikraftträdande, de nya bestämmelserna skall tillämpas med visst förbehåll. De ändringar i UL som jag nyss har förordat innebär att utmätning av ägarhypotek också

omfattar tillägg enligt 6: 3 JB. Detta bör inte gälla, när ägarhypotek utmätts före ikraftträdandet. Hänvisningen till 2 mom. i 91 a § bör ändras till att avse 3 mom.

Lagtekniskt bör den ifrågavarande övergångsbestämmelsen fogas till den nu föreslagna lagen om ändring av UL. Samtidigt bör punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i UL upphävas.

7.8.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 495) om ändring i utskönningslagen

Som jag nyss anfört bör punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i UL upphävas.

7.8.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom

2 §

Enligt vad jag förut har anfört bör utmättningsborgenär, för vars fordran pantbrev har utmätts, efter utmätningen få samma ställning som borgenär som har säkerhet för fordran i form av panträtt i fastigheten. När pantbrevet pantförskrivits enligt 91 b § UL följer detta direkt av pantförskrivningen. För det fallet att fastigheten har tagits i anspråk enligt 91 a § 3 mom. UL i den här föreslagna lydelsen krävs emellertid en särskild bestämmelse av nyss angiven innebörd. I 2 § försäljningslagen föreskrivs nu bl. a. att vad som sägs i lagen om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom skall gälla även rätt till betalning på grund av ägarhypotek, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i lagen. Föreskriften blir tillämplig även när ägarhypoteket är utmätt. Eftersom utmätning enligt förslaget inte skall avse ägarhypotek bör i stället anges, att vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom också skall gälla fordran för vilken fast egendom tagits i anspråk enligt 91 a § 3 mom. UL. Något undantag härifrån behövs inte. Vid sidan härom bör den nuvarande föreskriften om ägarhypotek behållas för det fallet att utmätning inte har skett utan fastighetsägaren har rätt till tilldelning av medel vid köpskillingsfördelning o. d.

26 §

Vid exekutiv försäljning av fast egendom tas nu i praxis räntan upp före kapitalet i borgenärsförteckningen. Detta kan vara till fördel för borgenären därför att han, om någon del av fordringen blir nödlidande, får kvar en större kapitalfordran. Under förarbetena till den nya lagstiftningen om fastighetsexekution anförde lagberedningen, att det i första hand gällde att bestämma ordningen mellan pantbrevets be-

lopp och tillägg enligt 6: 3 JB. I andra hand måste man också iakttaga viss ordning i fråga om förhållandet mellan fordringens kapitalbelopp och biförpliktelser. Beredningen ansåg det behövt att föreslå en uttrycklig bestämmelse om den inbördes ordning i vilken pantbrevets belopp och tillägg enligt 6: 3 JB skall tas upp i sakägarförteckningen. Beredningen beaktade härvid, att tillägget skulle komma i fråga endast om borgenärens sammanlagda fordran översteg pantbrevets belopp och i så fall tas i anspråk endast för ränta och andra tilläggsförpliktelser, och föreslog att på detta sätt beräknat tillägg skulle upptagas före pantbrevets belopp, om inte borgenären yrkade annat. På motsvarande sätt skulle själva fordringen, om borgenären inte yrkade annat, också upptagas med först biförpliktelserna och därefter kapitalet. Om fordringen blev delvis nödlidande, skulle därvid den betalning som utföll i första hand avräknas på biförpliktelserna. Någon uttrycklig bestämmelse som angav ordningen mellan fordringens kapitalbelopp och biförpliktelserna ansågs ej behövt (SOU 1968: 64 Utsökningsrätt VIII s. 135 f). I enlighet med lagberedningens förslag föreskrivs nu i 26 § andra stycket försäljningslagen, att tillägg som avses i 6: 3 JB upptas före pantbrevets belopp, om inte borgenären yrkar annat.

Enligt vad jag förut har föreslagit skall tillägget få tas i anspråk inte bara för ränta och andra tilläggsförpliktelser utan också för borgenärens kapitalfordran. Däremot skall det aldrig utgöra ägarhypotek. Om nu tillägget skulle upptagas i sakägarförteckningen före pantbrevets belopp, kunde detta leda till att så stor del av borgenärens fordran täcks av tillägget att det uppstår ett ägarhypotek inom pantbrevets belopp, trots att detta i och för sig inte räcker till för betalning av hela borgenärens fordran. Eftersom tillägget enligt mitt förslag beräknas på pantbrevets belopp och inte på viss fordran, kan också flera borgenärer komma att konkurrera om ett och samma tillägg. Det är då inte möjligt att låta borgenär bestämma, i vilken ordning tillägget och pantbrevets belopp skall tas upp i sakägarförteckningen. Bestämelsen härom i försäljningslagen bör utgå. Av den föreslagna lydelsen av 6: 3 JB framgår, att borgenären får utnyttja sin företrädesrätt enligt tillägget endast när pantbrevets belopp inte förslår.

Om någon bestämmelse inte tas upp i försäljningslagen angående ordningen mellan pantbrevets belopp och tillägget, bör i stället anges ordningen mellan fordringens kapitalbelopp och biförpliktelserna. Jag förslår därför att i 26 § andra stycket försäljningslagen föreskrivs, att ränta och annan tilläggsförpliktelse skall upptagas i sakägarförteckningen före fordringens kapitalbelopp, om inte borgenären yrkar annat. Med en sådan utformning når man i praktiken samma resultat som åsyftats med den nuvarande bestämmelsen.

27 §

I fråga om beräkning av fordran i sakägarförteckning gäller f. n. att kapitalbeloppet av en fordringsinteckning skall tas upp i sin helhet. Framgår av borgenärens bevakning eller styrks på annat sätt att del av en inteckning utgör ägarhypotek, tas detta upp efter det övriga beloppet. Om ränta inte bevakats, skall enligt 112 § 1 mom. UL vid borgenärsförteckningens uppgörande beräknas ränta på det intecknade beloppet för ett år. Detsamma gäller om borgenären inte kan styrka att ränta inestår för längre tid. För ägarhypotek skall som framgår av vad jag förut har anfört inte beräknas någon ränta.

Under förarbetena till den nya lagstiftningen om fastighetsexekution ansågs det mindre väl förenligt med konstruktionen av tillägget i 6:3 JB att i tveksamma fall ta upp tillägg eller del av tillägg enligt en schablonregel. I stället ansågs överexekutor böra pröva, om det finns skäligen anledning räkna med att pantbrevet är belånat resp. att fordringen med ränta m. m. överstiger pantbrevets belopp, när fastighetsägaren t. ex. uppger att pantbrevet är belånat hos en person, som inte kunnat anträffas på grund av utlandsvistelse, och att ränta är ogulden för viss tid (se prop. 1971: 20 s. 218 f). I 27 § andra stycket försäljningslagen föreskrivs nu, att om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehas av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet inte blivit anmäld, i sakägarförteckningen skall upptas pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6:3 JB som med hänsyn till ägarens uppgifter och andra omständigheter kan antagas böra utgå.

Bestämmelsen i 27 § andra stycket försäljningslagen torde föranleda vissa tillämpningsproblem genom att det i varje fall när fordran inte blivit anmäld och fastighetsägaren inte innehar pantbrevet måste utredas, hur stort tillägg som bör utgå. Med den ändrade konstruktion av tillägget enligt 6:3 JB som jag föreslår (avsnittet 7.2) är det väl förenligt att i den angivna situationen tillägget tas upp enligt en schablonregel på samma sätt som enligt gällande rätt sker i fråga om inteckningsräntan. Den senare beräknas nu på det intecknade beloppet för ett år. Jag anser att tillägget i de fall som nu är i fråga lämpligen kan bestämmas till tio procent på pantbrevets belopp. 27 § andra stycket har i förslaget utformats i enlighet med vad jag har anfört nu.

I 27 § tredje stycket föreskrivs, att ägarhypotek skall upptagas utan tillägg, om det inte är utmätt. Genomförs de regler om utmätning av pantbrev hos fastighetsägaren som jag förordat i det föregående (jfr 91 a § UL), behövs inte något undantag för det fall att ägarhypoteket är utmätt. I enlighet härmed har i förslaget reservationen för det fall att ägarhypoteket är utmätt utmönstrats.

33, 39 och 58 §§

Av samma skäl som nyss anförts har i 33 § andra stycket, 39 § första stycket och 58 § första stycket försäljningslagen reservationen för det fall att ägarhypoteket är utmätt utmönstrats.

7.8.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om handläggning av domstolsärenden

Föreskriften i 7 § ärendelagen att sådana ärenden som anges i paragrafen i underrätt skall handläggas av den som har att upptaga inskrivningsärenden, om inte annat har bestämts i arbetsordning eller annorledes, kan med hänsyn till de nya reglerna om inskrivningsväsendets organisation inte stå kvar. Efter JB:s ikraftträdande bör gälla att den inom tingsrätten som i gällande arbetsordning eller på annat sätt har utsetts till det skall handlägga de ifrågavarande ärendena. Någon särskild föreskrift härom i ärendelagen behövs inte och jag föreslår därför att 7 § nämnda lag upphävs med utgången av år 1971.

7.8.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om företagsinteckning

I 4 § 2 FL meddelas bestämmelser om vattenfallsrätt. Som detta rättsinstitut inte har någon motsvarighet i JB bör de åsyftade bestämmelserna om vattenfallsrätt föras över till övergångsbestämmelserna. Nämnda punkt bör jämkas också redaktionellt med hänsyn till att byggnad numera anses vara ett särskilt slags anläggning (jfr t. ex. 2: 1 första stycket JB samt prop. 1970: 20 del B s. 893).

Hänvisningen i 4 § 3 FL till 1: 7 NJL bör ersättas med en hänvisning till motsvarande bestämmelser i JB, nämligen 7: 3 JB.

Forumreglerna i 16 § FL bygger på den tidigare indelningen av riket i städer och landskommuner. Med hänsyn till genomförandet av kommunreformen bör paragrafen jämkas formellt.

Eftersom termen inskrivningsdomare har en annan innebörd i JB än i gällande rätt, bör ordet inskrivningsdomare i FL och i övergångsbestämmelserna till FL bytas ut mot ordet inskrivningsmyndighet i motsvarande böjningsform.

Också ändringarna i FL är avsedda att träda i kraft den 1 januari 1972.

8 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande över förslagen 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

inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bilaga

De remitterade förslagen

3 Utdrag av förslag till**Lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)**

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Har ägarhypotek utmätts före nya lagens ikraftträdande, omfattar utmätningen ej tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Har försäljning ej ägt rum före ikraftträdandet, tillämpas i övrigt de nya bestämmelserna, om ej annat följer av punkt 4 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1). Tid som anges i 91 a § 3 mom. räknas därvid från ikraftträdandet.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 2 november 1971.

Närvarande: justitierådet ALEXANDERSON, f. d. regeringsrådet ÖHMAN, regeringsrådet KÖRLOF, justitierådet WALBERG.

Enligt lagrådet den 27 oktober 1971 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet den 8 oktober 1971, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle inhämtas över upprättade 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.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars-Göran Åsbring.

Lagförslagen föranledde följande yttranden inom *lagrådet*.

Lagrådet:

Såsom angivits i inledningen till remissprotokollet träder betydelsefulla och omfattande nya lagkomplex på fastighetsrättens område i kraft den 1 januari 1972. Bland dem märks JB och försäljningslagen jämte följdändringar i UL. De lagförslag som nu remitterats till lagrådet avser vissa ändringar huvudsakligen i de nämnda lagarna. Ändringarna är visserligen begränsade till sitt yttre omfång, men flera av dem berör centrala områden i de nya lagkomplexen och grundsatser däri som ännu är oprövade i praktiken. Granskningen av lagförslagen har därför nödvändiggjort en förhållandevis omfattande genomgång av regelsystemet i den nya lagstiftningen. Granskningen har å andra sidan naturligen måst bli begränsad med hänsyn till att de föreslagna ändringarna skall träda i kraft redan den 1 januari 1972.

Lagändringarna är väsentligen avsedda att underlätta den praktiska tillämpningen inom kreditlivet och hos inskrivningsmyndigheterna av den nya ordningen. Förslagen synes i detta hänseende i stort sett ändamålsenliga. På särskilda punkter vill lagrådet emellertid göra vissa påpekanden och framställa smärre ändringsförslag.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

6 kap.

7 §

Lagrådet:

I remissprotokollet har i anslutning till den föreslagna ändringen av godtrosstadgandet i förevarande paragraf gjorts åtskilliga uttalanden om måttet av den undersökning som bör krävas av borgenären för att han skall anses vara i god tro och om godtrosskyddets betydelse i olika situationer. För vissa av de fall, som i detta sammanhang behandlas, nämligen dem som avser nybelåning innebärande ökad belastning på fastigheten, har i remissprotokollet anförts att frågan om omfattningen av borgenärens undersökningsplikt får överlämnas åt rättstillämpningen. Lagrådet vill understryka att det sagda måste anses vara giltigt för alla de hithörande situationer som i anledning av kreditorganisationernas framställningar och påpekanden tagits upp till diskussion i remissprotokollet. Uttalandena däri kan sålunda tjäna till ledning för rättspraxis och för kreditinstitutens handlande, men full visshet om godtrosskyddets innebörd och undersökningspliktens omfattning i olika situationer kan nås endast genom rättsavgöranden av domstolar, i sista hand högsta domstolen.

Justitierådet Alexanderson, regeringsrådet Körlof och justitierådet Walberg:

Vi har icke funnit anledning att behandla samtliga i dessa sammanhang gjorda uttalanden men anser oss böra gå in på några av dem.

Kreditorganisationerna har väckt frågan om tillämpningen av en godtrosregel i sådana fall, när pantbrevet lämnas till säkerhet för en framdeles uppkommande fordran. De har framhållit att, om JB:s bestämmelser innebär att kravet på ägarebehörighet hänför sig till dagen för fordringens uppkomst, detta i här avsedda fall leder till betydande osäkerhet och besvär för kreditgivarna. I remissprotokollet uttalas att, i den mån det icke längre beror på borgenären huruvida eller när en fordran kommer till stånd, det är klart att panträtten kan göras gällande mot ny ägare till fastigheten oberoende av att äganderättsövergång ägt rum och att den nye ägaren sökt lagfart. Som typexempel har nämnts, att pantbrevet lämnats såsom säkerhet för ett garantiåtagande. Som ett annat betydelsefullt fall kan nämnas pantsättning för checkräkningskredit till visst högsta belopp. Den i remissprotokollet uttalade meningen är otvivelaktigt riktig. I nu angivna fall torde i själva verket fordringen få anses ha uppkommit redan vid panträttsupplåtelsen, ehuru den då ännu är beroende av villkor.

När däremot borgenären själv avgör om och när fordringen kommer till stånd, såsom förhållandet i regel är bl. a. vid generell pantförskrivning, blir frågan om borgenärens goda tro av betydelse, om den pantsatta fastigheten överlåtits, innan borgenären träffat sitt avgörande, exempelvis att ytterligare kredit skall lämnas. Enligt remissprotokollet bör borgenären i sådana fall anses vara i god tro beträffande panträttsupplåtarens äganderätt, så länge borgenären ej blivit underrättad om överlåtelsen eller, som framgår av lagtexten, erhållit kunskap om äganderättsövergången. Det synes icke alldeles klart, att godtrosstadgandet efter den föreslagna ändringen i allo får den räckvidd, som förutsatts i remissprotokollet. I det vanliga fallet när upplåtelse av panträtt sker för en redan föreliggande fordran måste det, såsom också framhållits, i regel krävas av borgenären, att han genom ett någorlunda färskt gravationsbevis eller på annat sätt söker förvissa sig om att gäldenären fortfarande är ägare till den intecknade fastigheten. Det är icke i alla situationer givet att mindre krav bör ställas på borgenären i de fall, när fordringen uppkommer efter panträttsupplåtelsen, såsom exempelvis vid en generell pantförskrivning.

Det förefaller också något tveksamt, hur domstolarna kommer att tillämpa de nya godtrosreglerna i de i remissprotokollet berörda fall, då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersättes med en ny, t. ex. då ett byggnadskreditiv avlyftes med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. God tro skulle enligt remissprotokollet i ett sådant fall anses föreligga hos den nye kreditgivaren, om denne ej blivit underrättad därom att fastigheten överlåtits. Att en viss person upplåtit panträtt för ett byggnadskreditiv och att den nya kredit, varigenom kreditivet avlyftes, icke utgör någon ytterligare belastning av fastigheten, kan i och för sig knappast anses ge den nye kreditgivaren anledning att utgå ifrån att ägareväxling ej skett. Det kan ju ha gått flera år sedan den ursprungliga pantsättningen skedde. De flesta av byggmästare uppförda fastigheter torde för övrigt byta ägare i samband med att fastigheten blir färdig. Det är icke heller utan vidare klart att det i här avsedda fall 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 ägareförhållandena.

Såsom tidigare anmärkts, finner föredragande statsrådet det ej utslutet, att också vissa fall av nybelåning, där en ökad belastning uppkommer, bör bedömas så, att den som lämnar den nya krediten anses vara i god tro, försåvitt han icke erhållit underrättelse om att fastigheten övergått till ny ägare. Vi finner det för vår del högeligen tveksamt, om kreditgivaren i något fall, där den nya krediten innebär en ökad belastning på fastigheten, bör anses befriad från att på vanligt sätt kontrollera äganderättsförhållandena.

Lagrådet:

I den allmänna motiveringen har också upptagits det fallet, att efter pantbrevets utfärdande men före panträttssupplåtelsen avstyckning skett från den fastighet, vari inteckningen beviljats. Det bör tydligare än som skett understrykas att, sedan avstyckningen fullbordats, panträttssupplåtelsen uppenbarligen måste omfatta såväl stamfastigheten som avstyckningen för att panträtt skall erhållas i hela den intecknade egendomen. Om i panträttssupplåtelsen stamfastigheten skulle ha angivits med registernummer medan intet sagts om avstyckningen, kommer sålunda panträten ej att gälla i styckningslotten. Härutinnan inverkar ej god tro på borgenärens sida. Att borgenären saknar kännedom om att avstyckning skett kan alltså ej medföra, att panträten kommer att gälla även i styckningslotten. Sker däremot pantförskrivningen så att beträffande objektet uttryckligen eller underförstått hänvisas till pantbrevet, lär en tolkning av pantavtalet regelmässigt leda till att panträttssupplåtelsen anses omfatta hela den intecknade egendomen. Avser den av stamfastighetens ägare gjorda panträttssupplåtelsen även styckningslotten men har denna överlåtits till ny ägare, får frågan om god tro hos borgenären betydelse. Om borgenären vid panträttssupplåtelsen varken kände till eller bort känna till överlåtelsen kommer sålunda godtrosregeln, såsom framhållits i remissprotokollet, att medföra att panträttssupplåtelsen blir gällande även i styckningslotten, trots att dennas ägare ej medverkat vid upplåtelsen.

Justitierådet Alexanderson:

Enligt JB:s system utgör inteckningen hos inskrivningsmyndigheten och dennas utfärdande av pantbrev endast ett förspel till panträttssupplåtelsen. Såsom det med ett något oegentligt uttryck heter i 6 kap. 2 § första stycket sker panträttssupplåtelsen "genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen". I själva verket är det fastigheten som genom pantförskrivningen blir pant för fordringen. Pantbrevet har endast symbol-karaktär. Pantförskrivningen är ett enskilt rättsärende mellan fastighetsägaren, som vanligen också är gäldenär, och borgenären.

I remissprotokollet framhålles den centrala roll pantförskrivningen spelar vid upplåtelse av panträtt. I detta sammanhang utsåges att av pantförskrivningen i princip måste framgå, vilket eller vilka pantbrev som skall utgöra säkerhet för fordringen, och vidare att pantförskrivningen måste innehålla uppgift om fordringen. Däremot sägs intet om att själva objektet för pantförskrivningen, alltså fastigheten, skall anges. Detta lär ej bero av en tillfällighet. Icke heller i jordabalkspropositionen (1970: 20 del B 1 s. 299 f) sägs att pantförskrivningen skall innefatta uppgift om fastigheten och förklaringen ges i de inledande orden: "Pantförskrivningen spelar en central roll i panträttssystemet genom att

tjåna som sammankoppling mellan forðran och pantbrev”. Tankegången har tydiligen varit att eftersom i pantbrevet angivits de in-tecknade fastigheterna det är överflöðigt att intaga uppgift om fastigheterna i pantförskrivningen. Självfallet har man beaktat möjligheten av att in-tecknad fastighet kan ha delats eller sålts före pantförskrivningen men härmed förbundna problem har icke framstått som särskilt stora. Köpare av in-tecknad fastighet kunde ju skydda sig på skilda sätt, genom att genast söka lagfart, genom att kråva relaxering av in-teckningen och i sista hand genom avräkning på köpeskillingen. En fastighetsågåre som tänkte sälja en nytillkommen avstyckning borde låta relaxera in-teckningen i denna. Till borgenårens skydd tjänade godtrosregeln i förevarande lagrum, såvitt angick möjligheten att in-tecknad fastighet sålts, och i övrigt det system av råttsregler enligt vilka ett avtals innehåll faststålles (bl. a. 32 § första stycket avtalslagen).

Inom det sålunda helt översiktligt återgivna systemet sker genom den lagåndring som nu föreslås en viss förskjutning till fastighetskåparens nackdel och borgenårens förmån. Men systemet åndras icke på något mera avgörande sätt. Kåparen har alltjämt möjlighet att skydda sig. Det kunde tyckas att förslaget i förevarande del skulle kunna reservationslöst tillstyrkas.

Enligt min mening är emellertid detta knappast fallet. Jag lämnar här huvudsakligen åsido de i lagstiftningsårendet närmare belysta, icke alltid lättbedömda frågorna om pantsåttningens omfattning med avseende å forðran och om förutsåttningarna för att borgenår skall anses vara i god tro och stannar inför frågan om pantråttsobjektet.

Systemet kan helt kort sågas gå ut på att med hjälp av en praxis vid pantförskrivningen, enligt vilken objektet angives endast genom en ofta blott underförstådd hänvisning till pantbrevet, och av godtrosregeln och regelsystemet i övrigt uppnå överensståmmelse mellan in-teckningens objekt och pantförskrivningens, åven om detta mången gång måste medföra att pantförskrivningen kommer att omfatta fastighet som sålts eller som eljest bort vara undantagen. Vid insikt härom och i medvetande om hur lång tid som ofta kommer att ha förflutit mellan pantbrevets utfårdande och pantförskrivningen och om hur vanligt det är att fastigheter såljs och delas samt mot bakgrunden av allt som sågts om pantförskrivningens centrala roll är det naturligt att man stålles sig följande fråga: Varför förordas eller rentav lagfåstes icke en ordning, innebårande att pantråttsupplåtaren vid själva upplåtelsen direkt förklarar i vilken eller vilka fastigheter han upplåter pantråt samt vidare bekråftar att dessa fastigheter fortfarande tillhör honom? Därigenom och till följd av de frågor och förtydliganden som förklaringen ger anledning till skulle, kan man tycka, de flesta missförstånd bli undanröjda. Det måste dock vara sållysynt att pantråttsupplåtare svikligen lämnar oriktiga uppgifter varemot säkerligen, under lång tid efter IF:s upphå-

vande, hos allmänheten, här närmast fastighetsägarna-gäldenärerna, föreställningen kommer att leva kvar, att objektet för pantträffen är bestämt genom inteckningen. Att diskutera behovet av klarspråk vid pantförskrivningen beträffande det mest centrala däri, nämligen objektet, är så mycket mera påkallat som man icke kan känna sig viss om att rättstillämpningen kommer att visa sig benägen att erkänna god tro i överlåttelsesituationer i den vida omfattning som till synes är antaget.

Diskussionen torde vinna i klarhet genom att anknytas till ett enkelt exempel, i vilket inteckningen meddelats i 1:1 och 2:1 samt därefter från 1:1 avstyckats 1:2. Om upplåtarens sålt 1:1 och av den anledningen säger sig pantförskrivna 1:2 och 2:1 är diskrepansen mellan inteckningsobjektet och det avsedda pantobjektet uppenbar och i allmänhet kommer borgenären då att vägra krediten med hänsyn till vad som gäller om överföring av brist mellan gemensamt intecknade fastigheter. Upplåtarens får beskedet att han bör ordna relaxation och sedan återkomma. Säger sig upplåtarens pantförskrivna 1:1 och 2:1 förefaller det visserligen stämma överens med pantbrevet. Borgenären måste emellertid inse att uppgiften avser vad som dagen för pantförskrivningen är 1:1 och 2:1. I exemplet var inteckningsdagen 1:1 något annat och större än pantupplåtelsedagen. Borgenären kan alltså icke utan risk för förlust antaga att pantobjektet överensstämmer med inteckningsobjektet. En närmare undersökning hur härmed förhåller sig kan dock för närvarande icke enkelt och snabbt göras. Situationen är paradoxal. Får borgenären vid pantförskrivningen ingen annan uppgift om pantobjektet än vad han inhämtar ur pantbrevet kan han tro på överensstämmelse mellan inteckningsobjekt och pantobjekt och vara skyddad, vad angår möjligheten av fastighetsdelning genom att pantupplåtelsen tolkas i enlighet härmed samt mot risken att objektet eller någon del därav överlåts genom sin goda tro. Får han en direkt uppgift måste han i allmänhet kontrollera den och det är förenat med svårigheter.

Det är naturligt och eftersträfvansvärt att i avtalsförhållanden lämnas och begärs klara och öppna direkta besked. Ett system som knappast fungerar, när sådana besked lämnas, är icke tillfredsställande.

Den måhända rätt avlägsna dag då varje borgenär vid pantupplåtelsen har eller kan skaffa sig tillgång till aktuella fastighetsdata är möjligheten att intecknad fastighet delats icke längre något problem och har någon sökt lagfart på intecknad fastighet får borgenären veta detta. Fortfarande bör emellertid pantupplåtarens avkrävas besked huruvida han alltjämt äger de fastigheter han vill pantsätta. Därefter kan den förevarande godtrosregeln få spela sin avsedda, mera blygsamma roll.

Den föreslagna lagändringen och vad som anförts till stöd för den visar enligt min mening hän på behovet av en annan och bättre lösning av frågan, hur uppkomsten av bristande överensstämmelse mellan

inteckningsrätt och panträtt skall kunna förhindras. Den föreslagna lösningen torde alltså icke få betraktas som slutgiltig. Med dessa uttalanden tillstyrker jag den föreslagna ändringen.

Ikraftträdande

Lagrådet:

Till det remitterade förslaget har icke fogats någon bestämmelse om ikraftträdandet. En sådan kan enligt lagrådets mening ej avvaras.

Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken

Lagrådet:

I överensstämmelse med vad lagrådet anfört i anslutning till förslaget till lag om ändring i JB förordar lagrådet att en bestämmelse om ikraftträdandet meddelas.

Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen

Lagrådet:

71 § och 91 a §

Den ändrade konstruktionen i 6 kap. 3 § JB beträffande tillägg till pantbrevs belopp har föranlett att också föreskrifterna om utmätning av ägarhypotek föreslås ändrade. Ändringen innebär enligt uttalande i remissprotokollet att man utvidgar dessa föreskrifter till att avse utmätning av den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare som följd av att pantbrev icke alls eller endast delvis behöver tagas i anspråk för täckning av fordran. Den rätt som här åsyftas är rätten att med utnyttjande av pantbrevet göra en pantförskrivning med verkan att borgenären vid behov får taga också tillägget i anspråk. Utmätningen kan närmast förliknas vid en tvångsvis genomförd pantförskrivning till säkerhet för utmätningssökandens fordran. I den föreslagna lagtexten kommer ändringen till uttryck genom att däri anges såsom föremål för utmätningen, i stället för ägarhypotek i fast egendom, pantbrev i fast egendom i den mån det ej utgör pant för fordran. Att pantbrev sålunda betecknas som föremål för utmätning kan synas stå i mindre god överensstämmelse med den innebörd pantbrev har enligt 6 kap. 1 § JB, nämligen att utgöra inskrivningsmyndighetens bevis om inskrivning i fastighet av visst penningbelopp. Emellertid förekommer redan i 2 och 9 §§ av nämnda kapitel uttryckssättet att pantbrev överlämnas som "pant för fordran". När det i UL sägs att pantbrev får tagas i anspråk genom utmätning, kan detta anses vara i viss mån en

konsekvens av den i JB angivna funktionen hos pantbrev att överlämnas som pant för fordran. Uttrycket är bekvämt att använda och det kan, i det sammanhang vari det förekommer, knappast missförstås. Med hänsyn härtill kan det godtagas.

91 b §

Beträffande terminologien hänvisas till det vid 71 § och 91 a § sagda.

Den ändring som föreslås i sista punkten i förevarande paragraf innefattar en formell anpassning till 91 a § i dess nya lydelse. Emellertid innebär den föreslagna lydelsen en ändring härutöver. Det förbud mot pantförskrivning av ägarhypotek som sista punkten nu innehåller täcker enligt lagrummets ordalydelse såväl det fallet att inteckning, beviljad före JB:s ikraftträdande, gäller endast i delägarens andel i fastigheten som det fallet att delägare i fastighet har del i ägarhypotek i inteckning som belastar hela fastigheten. Enligt den nu föreslagna lydelsen av sista punkten avser denna endast det sistnämnda fallet. Rückvidden av bestämmelsen, om den läses efter ordalagen, har sålunda begränsats. Det framgår emellertid av motiven till ändringen tidigare i år i UL, varigenom förevarande paragraf tillkom, att man avsett att förbudet skulle vara begränsat till detta sista fall (jfr prop. 1971: 20 s. 112, 173 och 308 samt 168—170). Lagrådet har alltså icke något att erinra mot att sista punkten i förevarande paragraf får den lydelse som föreslås.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 2 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i UL skall enligt remitterade förslag upphävas och ersättas av förevarande övergångsbestämmelser. Den lagtekniska lösning som sålunda har valts är i och för sig godtagbar. Den förutsätter emellertid att punkt 2 icke har avseende på andra bestämmelser i UL än dem som nu föreslås ändrade. I detta hänseende framgår emellertid av förarbetena till de tidigare övergångsbestämmelserna att punkt 2 icke har en på så sätt begränsad syftning (jfr Utsökningsrätt VIII, SOU 1968: 64 s. 243, och prop. 1971: 20 s. 337), utan att den avser också bestämmelser om panträtt i lös egendom som innehåller vissa ändringar i förhållande till gällande rätt. Övergångsbestämmelserna till det förevarande lagförslaget bör därför utformas så att även de nya bestämmelser, på vilka punkt 2 har avseende men som ej upptages i den nu föreslagna ändringslagen, blir tillämpliga för det fall att försäljning av utmätt ägarhypotek ej ägt rum före den 1 januari 1972.

Om pantbrev tages i anspråk genom utmätning enligt 91 a § i den nu föreslagna lydelsen har utmätningborgenären rätt till betalning genom tillägg enligt 6 kap. 3 § JB också i det fallet att borgenären inom föreskriven tid begär att fastigheten skall tagas i anspråk. Detta följer

av 2 § försäljningslagen i den lydelse som föreslås nu. De förevarande övergångsbestämmelserna innehåller att, om ägarhypotek utmätts före ikraftträdandet, utmätningen ej omfattar tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. Efter orden gäller detta såväl i det nyss angivna fallet att fastigheten tages i anspråk enligt 91 a § som det fallet att, såsom en följd av utmätningen, pantförskrivning av pantbrev sker enligt 91 b §. Rimlig anledning saknas emellertid att icke låta en sådan pantförskrivning få samma verkan som pantförskrivning som görs av fastighetsägaren. Övergångsbestämmelsen bör avfattas i enlighet härmed.

På grund av vad nu anförts synes andra stycket av förevarande övergångsbestämmelser kunna få följande lydelse: "Har ägarhypotek utmätts före de nya bestämmelsernas ikraftträdande, medför utmätningen, om den fasta egendomen tages i anspråk enligt 91 a § 3 mom., ej rätt till betalning genom tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Har försäljning av ägarhypoteket ej ägt rum före ikraftträdandet, tillämpas i övrigt bestämmelserna i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) sådan sistnämnda lag lyder den 1 januari 1972, om ej annat följer av punkt 4 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1). Tid som anges i 91 a § 3 mom. räknas därvid från ikraftträdandet."

Förslaget till lag om ändring i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom

Lagrådet:

I överensstämmelse med vad lagrådet anfört i anslutning till förslaget till lag om ändring i JB förordar lagrådet att en bestämmelse om ikraftträdandet meddelas.

Övriga lagförslag

Lagrådet:

Förslagen lämnas utan erinran.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

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, MÖBERG, 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 godtrosregeln 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

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 alltså 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 godtro 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 alltså 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 alltjämt ägs av den ursprunglige 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.

Lagrådet och en av dess ledamöter har från olika synpunkter tagit upp frågan om hur panträtt upplåts i fast egendom, om fastigheten delats efter inteckningens beviljande men före panträtsupplåtelsen. Jag vill i anslutning härtill framhålla att JB bygger på att panträttens omfattning i första hand bestäms genom pantbrevet. Av 6: 2 första stycket JB framgår också att det är pantbrevet som pantförskrivs och inte den med pantbrevet avsedda fasta egendomen. I normalfallet bör i enlighet härmed pantavtalet tolkas så att panträtt upplåts i den fasta egendom som beväras av inteckningen. Detta bör gälla utan hinder av att i avtalet pantbrevet identifierats med användande av beteckningen på den fastighet vari inteckningen beviljats. I de fall då inteckningen genom delning kommit att gälla även i avstyckad fastighet kan man regelmässigt räkna med att relaxation har skett i fråga om fastighet som fransålt eller att sådan fastighet på annat sätt befriats från det gemensamma inteckningsansvaret. Det är därför onödigt att i normala fall göra annan undersökning om vad panträtsupplåtelsen omfattar än som krävs med hänsyn till kreditvärderingen. Vid den masshantering som det här är fråga om är det nödvändigt att vid pantförskrivningen på ett enkelt sätt kunna precisera vad panträten omfattar. Detta sker med hjälp av pantbrevet och med hänsyn till de uppgifter som gravationsbeviset innehåller. Jag vill emellertid understryka, att det måste ankomma på fastighetsägaren att i fall då inteckningen omfattar fastighet som han överlåtit klart ange detta vid panträtsupplåtelsen, om inte medgivande till pantsättningen lämnas av den överlåtna fastighetens ägare. Åsidosätter han vad som åligger honom i detta avseende, har han förfogat över egendom som inte längre tillhör honom och panträten kommer att belasta den överlåtna fastigheten endast under förutsättning att borgenären är i god tro.

Till vad lagrådet har anført om innebörden av den föreslagna ändringen i sista punkten av 91 b § UL kan jag ansluta mig.

Jag anser också att den av lagrådet föreslagna lydelsen av *övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i UL* bör godtagas.

För att det inte skall behöva råda någon som helst oklarhet i fråga om tidpunkten för ikraftträdandet bör, som lagrådet påyrkat, uttryckliga bestämmelser om ikraftträdandet ges i förslagen till lag om ändring i JB, lagen om ändring i JP och lagen om ändring i försäljningslagen. Av samma skäl bör en uttrycklig ikraftträdandebestämmelse ges i förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 495) om ändring i UL.

Utöver vad som följer av det anförda bör vissa redaktionella ändringar vidtas i några av de remitterade förslagen.

Slutligen vill jag i detta sammanhang ta upp en fråga om ändring i JP som väckts efter det att det nu behandlade förslaget till lag om ändring i JP remitterats till lagrådet.

Enligt 2: 63 NJL får jordbruksarrendator vid socialt jordbruksarrende i allmänhet inte förbjudas att för husbehov nyttja det fiske som hör till den arrenderade jorden. Enligt 2: 64 NJL har sociala jordbruksarrendatorer i de norra delarna av landet särskild rätt till bete och att för husbehov utnyttja skogsprodukter som tillhör jordägaren.

Förbehåll som strider mot bl. a. 2: 63 eller 64 NJL är enligt 2: 65 andra stycket NJL utan verkan. I 2: 68 första och andra styckena meddelas bestämmelser om dispens av arrendenämnd från tillämpningen av någon av bestämmelserna i bl. a. 2: 63—65 NJL.

Samma rätt till husbehovsfiske m. m. som enligt nämnda lagrum tillkommer sociala jordbruksarrendatorer, tillkommer även sådana arrendatorer på vilka lagen (1946: 147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord är tillämplig.

Enligt 2 § JP skall både NJL och 1946 års lag upphöra att gälla i och med att JB träder i kraft. Enligt 44 § JP skall dock 2: 63 och 64 NJL samt, såvitt angår förbehåll stridande mot någon av dessa paragrafer, 2: 65 andra stycket och 2: 68 första och andra styckena NJL under en övergångstid av tio år alltså gälla vid avtal om jordbruksarrende beträffande sådan brukningsdel som avses i 2: 49 NJL. Någon motsvarande förlängning av rätten till husbehovsfiske m. m. är dock inte föreskriven för kommunala arrendatorer enligt 1946 års lag.

I skrivelse den 14 oktober 1971 har lantbruksstyrelsen — efter samråd med fiskeristyrelsen när det gäller rätt till husbehovsfiske — anför, att den enda sakliga skillnaden mellan sociala arrenden enligt NJL och kommunala arrenden enligt 1946 års lag hittills hänfört sig till bestämmelser om minsta tid för upplåtelsen och vad som därmed äger omedelbart samband och att det därför framstår som ej ändamålsenligt att i fråga om rätten till husbehovsfiske, husbehovsvirke och bete behandla de kommunala arrendatorerna annorlunda än de sociala. Lantbruksstyrelsen föreslår att den särskilda övergångsbestämmelsen i 44 § JP utsträcks att gälla även sådana arrenden som avses med 1946 års lag.

Över lantbruksstyrelsens skrivelse har yttrande inhämtats från Svenska kommunförbundet, som förklarar sig inte ha något att erinra mot den föreslagna lagändringen.

Också jag anser att den av lantbruksstyrelsen föreslagna ändringen i JP bör genomföras. Jag förordar därför att i 44 § JP förs in ett nytt andra stycke av innehåll, att första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om avtal om jordbruksarrende, som före utgången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 1 § 1946 års lag. I stället för 2: 68 första och andra styckena NJL skall dock tillämpas 4 § första och andra styckena i 1946 års lag.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga de av lagrådet granskade lagförslagen med däri vidtagna ändringar och förslaget till ändring av 44 § lagen om införande av nya jordabalken.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

