

Lagutskottets yttrande

1981/82:1 y

över motion om kostnadsansvar vid tvångsförvaltning av fastighet

Till civilutskottet

Civilutskottet har berett lagutskottet tillfälle att yttra sig över motion 1981/82:1993 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om betalningsansvar för tvångsförvaltning av fastighet enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

I motionen framhålls att betalningsansvaret för de kostnader som uppstår vid tvångsförvaltning av bostadsfastigheter åvilar fastighetens ägare men att det i många fall saknas likvida medel för kostnadernas bestridande. En möjlig metod för att underlätta att medel för fastighetens drift snabbt ställs till tvångsförvaltarens förfogande skulle enligt motionärerna vara att dels ge förvaltaren rätt att inteckna och belåna fastigheten, dels medge sådana inteckningar förmånsrätt före befintliga penning- och andra inteckningar. Motionärerna anser det riktigt att kostnaderna ytterst kan få drabba andra innehavare av säkerheter i fastigheten, eftersom de bör ha ett intresse av att pantsatt egendom hålls i kreditvärdigt skick.

Lagutskottet får anföra följande.

Bostadsförvaltningslagen trädde i kraft den 1 januari 1978. Enligt lagen kan hyresnämnden under vissa närmare angivna förutsättningar besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning). I fråga om medel till förvaltningen skall förvaltaren i första hand hålla sig till hyror och andra löpande intäkter. Med hyresnämndens tillstånd får förvaltaren vidare inteckna fastigheten och ta upp lån mot säkerhet i panträtt i fastigheten. Om dessa medel inte räcker till kan hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren utge de ytterligare medel som behövs för fastighetsförvaltningen.

Bestämmelser om panträtt i fast egendom återfinns i jordabalken (JB). En fastighetsägare som vill upplåta panträtt i sin fastighet har att hos inskrivningsmyndigheten ansöka om inteckning i fastigheten av visst penningbelopp. Sedan inteckningen beviljats utfärdar inskrivningsmyndigheten ett pantbrev som bevis om inteckningen. Inteckning kan också beviljas i flera fastigheter och kallas då gemensam inteckning. Panträtt i fastigheten kommer till stånd genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet till borgenären som säkerhet för borgenärens fordran. Enligt 17 kap. 6 § JB bestäms företrädet mellan inteckningar efter den tidsföljd i vilken de söks. Vid ansökan samma dag gäller lika rätt. Även i förhållande till nyttjanderätt, servitut m. fl. rättigheter avgörs företrädet efter inskrivningsansökningarnas

tidsföljd. Om inskrivning för rättighet söks samma inskrivningsdag som ansökan om inteckning går rättigheten före i turordningen. Inteckningens företräde är bestämmande för den företrädesrätt till betalning vid fördelning av medel mellan rättsägare till fastigheten som borgenär har vid utsökning eller konkurs.

Ordningen att inteckning har förmånsrätt efter ansökningsdag har i princip gällt ända sedan tillkomsten av ett fastighetsinteckningsinstitut. Enligt den äldre jordabalken fanns dock ett undantag för fordran på ogulden köpeskilling. Intecknades säljarens fordran på ogulden köpeskilling inom lagaståndstiden (tre månader i stad och sex månader på landet) fick inteckningen förmånsrätt före sådana inteckningar som utfärdats av köparen under lagaståndstiden. Företrädesrätten för ogulden köpeskilling avskaffades i och med JB:s tillkomst. Orsaken härtill var att den särskilda förmånsrätten försvarade fastighetsbelåningen.

Utskottet vill i sammanhanget påpeka att förmånsrättslagen (1970:979) ger vissa fordringar företräde framför fastighetsinteckning vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastighet. För arbetstägares fordran i konkurs på ogulden lön och pension gällde tidigare sådan företrädesrätt, det s. k. löneprivilegiet. I samband med den statliga lönegarantins tillkomst avskaffades löne- och pensionsfordringars företräde framför fastighetsinteckning. Även vissa andra företrädesrätter för fordran har slopats under senare år. Anledningen härtill har varit den negativa inverkan som de haft på fastighetskrediterna. En kvarstående rätt till företräde framför fastighetsinteckning är den rätt som tillkommer samfällighetsförenings fordran på belopp som påförts fastighetsägare och som inte är äldre än ett år. Enligt vad utskottet erfarit har kritik riktats mot denna företrädesrätt och man har framfört att den lett till svårigheter för fastighetsägare att i vissa fall få lån.

Som framgår av vad utskottet anfört ovan har en tvångsförvaltare rätt att ta ut pantbrev och belåna fastigheten. Motionärernas önskemål i denna del är således redan tillgodosett.

Det förhållandet att förvaltaren har rätt att belåna fastigheten innebär emellertid inte att han också kan få nödvändiga lån. Ofta torde en fastighet, som sätts under tvångsförvaltning, redan vara så högt belånad att förvaltaren inte har möjlighet att lämna en tillfredsställande inteckningssäkerhet. Om lån inte kan erhållas, återstår för förvaltaren möjligheten att få ett föreläggande för fastighetsägaren att utge de medel som behövs för förvaltningen. Inte heller den möjligheten torde emellertid alltid ge godtagbart resultat.

Med hänsyn till det anförda har utskottet förståelse för motionärernas försök att finna andra möjligheter för förvaltaren att få fram erforderliga medel. Förslaget att ge lån, som upptas för fastighetens förvaltning, bästa förmånsrätt i fastigheten skulle emellertid medföra betydande svårigheter för fastighetskreditmarknaden. Som utskottet ovan påpekat har gällande

ordning i fråga om fastighetsinteckningars förmånsrätt varit rådande under mycket lång tid. Den särskilda förmånsrätt före fastighetsinteckning som vissa inte intecknade fordringar tillerkänts har i stor utsträckning slopats med hänsyn till den negativa inverkan som företrädesrätten haft på fastighetskrediterna. Enligt utskottets mening måste det föreligga tungt vägande skäl för att ändra gällande förmånsrättsordning för fastighetsinteckningar. Särskilt gäller detta när som i föreliggande fall det skulle kunna bli fråga om betydande belopp som belastar fastigheten och en ändring av förmånsrättsordningen följaktligen skulle kunna allvarligt försämra andra panthavares säkerhet. Vad som anförts i motionen ger enligt utskottets mening inte tillräckligt underlag för att nu överväga en ändring av fastighetsinteckningars förmånsrätt. Lagutskottet föreslår därför att civilutskottet avstyrker bifall till motion 1993.

Stockholm den 20 april 1982

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Inger Lindquist (m), Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Margot Håkansson (fp) och Ingrid Segerström (s).

