

Nr 28**Laguskottets betänkande med anledning av motion om möjlighet till inteckning i hus på arrenderad mark****Motionen***Yrkande*

I motionen 1975:1128 av herr Andersson i Storfors (s) hemställs att riksdagen hos regeringen begär en översyn av nu gällande regler för inteckningslån med inriktning på ett sådant tillägg, att möjlighet till inteckning även kan erhållas av den som har sin fastighet på arrenderad mark.

Motivering

I motionen framhålls att de nuvarande inteckningsreglerna medför att inteckningslån i bank är oåtkomliga för dem som har sina fastigheter uppförda på arrenderad mark. Anledningen härtill är att sådan fastighet betraktas som lös egendom och att därmed ett inteckningsförfarande inte är möjligt.

När det gäller fritidsbebyggelse är det vanligt i stora delar av landet – bl. a. när större aktiebolag är markägare – att fritidshus är uppförda på ofri grund, påpekar motionären. Många sådana fritidshusägare skulle säkerligen önska att de kunde få möjlighet att genom uttagande av inteckning erhålla medel till att förbättra sina fritidsstugor. Motionären erinrar i sammanhanget om att fastigheter i skatterättsligt avseende i huvudsak behandlas likvärdigt, oavsett om husägaren inchar marken med äganderätt eller arrenderätt. En översyn av gällande regler om inteckningsrätt är enligt motionärens mening påkallad för att ge även personer som arrenderar mark möjlighet till inteckningslån.

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från Göta hovrätt, kamrarrätten i Stockholm, centralnämnden för fastighetsdata och statens lantmäteriverk. På begäran av utskottet har yttranden därjämte avgivits av Lantbrukarnas riksförbund, Svenska kommunförbundet, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska bankföreningen och Svenska sparbanksföreningen.

Gällande ordning

Såsom framhålls i motionen är de nuvarande möjligheterna att begagna byggnad på annans mark som kreditunderlag starkt begränsade,

eftersom ett för ändamålet lämpat rättsinstitut saknas. Vad först angår traditionell *handpanträtt* har i rättspraxis fastslagits att pantsättning av byggnad på annans mark erhåller sakrättslig verkan först genom att besittningen till byggnaden överlämnas (NJA 1954 s. 455). Upprätthållandet av traditionskravet innebär i de flesta hithörande fall i praktiken detsamma som ett direkt förbud mot stiftande av panträtt i sådan byggnad. Enligt sakens natur är byggnad på annans mark till sin beskaffenhet så nära besläktad med vanlig fastighet, att pantsättning genom besittningstagande ter sig som en i hög grad onaturlig och ohanterlig kreditform. Avsikten med en kredit med byggnaden som säkerhet är ju i allmänhet att möjliggöra inköp av byggnaden som bostad eller att verkställa reparation av en i byggnaden redan innchavd bostad. Krävs för giltig pantsättning att kreditgivaren tar byggnaden i sin besittning förfaller i ett sådant fall hela syftet med transaktionen.

Vid sidan av den traditionella handpanträtten förekommer panträttsinstitutet i svensk lagstiftning också i form av *registerpanträtt* (även kallad hypotekarisk panträtt eller underpant). Vid denna variant av panträtt ersätts kravet på pantens överlämnande av en registrering ("inteckning") av pantsättningen i ett offentligt och av myndighet fört register. Den vanligaste typen av registerpanträtt är *fastighetsinteckning*. Denna kan dock inte användas i fråga om byggnad på annans mark, eftersom sådan byggnad inte utgör fast egendom utan är att juridiskt behandla som lös egendom.

I begränsad omfattning kan emellertid enligt svensk rätt registerpanträtt stiftas även i andra egendoms-kategorier än fast egendom, bl. a. i vissa lösören såsom fartyg (s. k. skeppshypotek) och flygplan. Av intresse i förevarande sammanhang är härvid två speciella inteckningsformer. Ingår byggnad på annans mark bland inventarierna i en näringsidkares rörelse kan den utnyttjas som underlag för säkerhet i form av *företagsinteckning*. Vidare omfattar *inteckning i tomträtt* även en av tomträtts-havaren på tomten uppförd byggnad, eftersom denna juridiskt sett är att betrakta som tillhör till tomt-rätten. Dessa båda inteckningsinstitut utgör de enda exemplen i svensk rätt på att upplåtelse av registerpanträtt kan ske i byggnad på annans mark.

Ett i och för sig tänkbart sätt att utnyttja byggnad på annans mark såsom säkerhet för kredit är att göra byggnaden till föremål för s. k. *säkerhetsöverlåtelse*, dvs. en transaktion, där syftet är att skaffa en kreditgivare säkerhet för krediten men som klädes i köpets i stället för i pantsättningens form. Enligt rättspraxis är säkerhetsöverlåtelse av byggnad på annans mark redan i och med avtalet gällande mot tredje man, såväl säljarens borgenärer som senare köpare i god tro (NJA 1952 s. 407). Detta sätt att belåna byggnad är emellertid förenat med olägenheter i olika avseenden. I praxis synes säkerhetsöverlåtelse av byggnad inte heller förekomma i någon större utsträckning, vilket tyder på att denna säkerhetsform betraktas med viss misstro inom kreditväsendet.

Det ålderdomliga institutet *lösöreköp* – som i nutiden helt och hållet fungerar som ett pantsurrogat – kan till skillnad mot säkerhetsöverlåtelse i egent-

lig mening inte användas beträffande byggnad på annans grund, eftersom det i rättspraxis slagits fast att byggnad ej är "lösöre" (NJA 1896 s. 66).

Motionen aktualiserar även frågan i vad mån en arrendator kan använda sig av arrenderätten som underlag för kredit. Såsom framgår av det följande är huvudprincipen att nyttjanderättshavare i allmänhet har mycket begränsade möjligheter att utnyttja sin rättighet som kreditunderlag. Från denna huvudprincip gäller visserligen ett par betydelsefulla undantag. Såsom tidigare nämnts kan tomträttshavaren inteckna sin *tomträtt* på liknande sätt som en fastighetsägare (22 kap. 15 § JB). Vidare kan *bostadsrätt* pantsättas, ehuru varken i bostadsrättslagen (1971:479) eller i dess föregångare – 1930 års lag om bostadsföreningar (1930:115) – upptagits några bestämmelser därom. I praxis har nämligen sedan länge en mot bostadsrätts-havarens borgenärer giltig pantsättning av bostadsrätt ansetts kunna ske, varvid i första hand reglerna om denuntiation vid pantsättning av enkelt skuldebrev i 10 och 31 §§ lagen (1936:81) om skuldebrev givits en analog tillämpning (jfr LU 1974:5).

I övrigt har dock de förefintliga möjligheterna att pantsätta nyttjanderätter inte något nämnvärt praktiskt värde. Vad först beträffar utnyttjande av arrenderätt som separat säkerhetsobjekt kan visserligen arrenderätten pantsättas, om den fritt får överlåtas av arrendatorn. Huvudregeln är att jordbruksarrendator saknar rätt till substitution. Vid långtidsavtal på minst 10 år har han dock en begränsad rätt härtill efter hembud till jordägaren. Samma rätt har – oavsett arrendetidens längd – jordbruksarrendators dödsbo samt bostadsarrendator. Anläggningsarrendator får t. o. m. överlåta sin rätt utan hembud (se 9 kap. 31 §, 10 kap. 7 § och 11 kap. 7 § JB). För att pantsättning av överlåtbar arrenderätt skall få sakrättslig effekt krävs emellertid dessutom att panthavaren inträder i besittningen av egendomen. Blotta överlämnandet av arrendekontraktet är således inte tillräckligt. Besittningskravet medför att pantsättning av arrenderätt har ringa praktisk betydelse, eftersom arrendatorn vanligen inte kan undvara besittningen.

Arrenderätt kan slutligen också i likhet med vissa andra nyttjanderätter ingå i kreditunderlaget för företagsinteckning. Detta förutsätter emellertid enligt 1 och 4 §§ lagen (1966:454) om företagsinteckning *dels* att rättigheten hör till näringsverksamhet som nyttjanderättshavaren bedriver, *dels* att rätten kan utmätas. För utmätningsbarhet fordras att den ifrågasvarande rättigheten kan överlåtas (66 § UL). Om inte jordägaren medgett att arrendatorn kan förfoga över sin rätt, är alltså även vid denna inteckningsform möjligheterna att använda arrenderätten som säkerhet ytterst begränsade.

Frågans tidigare behandling

Motioner av liknande innehåll som nu förevarande motion väcktes vid 1949 års riksdag (I:113 och II:132; jfr 2LU 1949:4 och rskr 1949:50). Ärendet redovisades av lagberedningen i dess förslag till ny lagstiftning om tomträtt

(SOU 1952:28 s. 37) och får anses formellt slutbehandlat i samband med 1953 års ändringar i tomträttslagstiftningen (NJA II 1953 s. 338).

Frågan om ett för nyttjanderätt särskilt avpassat inteckningsinstitut togs ånyo upp till behandling i två vid 1961 års riksdag väckta likalydande motioner (I:496 och II:580). Första lagutskottet anförde i utlåtande över motionerna (ILU 1961:45) att det kanske viktigaste spörsmålet vid utarbetandet av en lagstiftning enligt motionärernas yrkanden torde bli hur låntagarens nyttjanderätt skall kunna tas i anspråk av långgivaren vid tvångsrealisation av byggnaden. För att sådant ianspråktagande skulle kunna ske var det, enligt utskottets mening, erforderligt att den dåvarande rättsliga regleringen mellan jordägare och nyttjanderättshavare reformerades. Utskottet hänvisade till att denna fråga emellertid hade stark anknytning till den då sittande arrendelagsutredningen. Utskottet hemställde därför att motionerna inte skulle föranleda annan åtgärd än att motionerna jämte utskottets utlåtande skulle överlämnas till arrendeutredningen för att tagas i beaktande vid dess arbete. Detta blev också riksdagens beslut.

Arrendelagsutredningen redovisade i sitt betänkande (SOU 1966:26) Bostadsarrende m. m. vissa principiella synpunkter på behovet av en inteckningsreform. Något utarbetat förslag till en sådan reform lades dock inte fram. Arbetet därmed ansågs av utredningen i allt väsentligt falla utanför dess egentliga arbetsområde. Utredningen sökte likväl beakta kreditfrågan genom att för anläggningsarrende föreslå sådana ändringar i arrendelagen som kunde antas vara ägnade att underlätta genomförandet av en pant-rättsreform. I detta hänseende föreslogs obligatorisk skriftlig form och en utvidgad substitutionsrätt.

I samband med 1968 års lagstiftning om bostads- och anläggningsarrende (se prop. 1968:19 s. 77) erinrade departementschefen om att genom införandet av lagen (1966:454) om företagsinteckning har bokföringsskyldig näringsidkare fått möjlighet att ta ut företagsinteckning med bl. a. byggnad eller anläggning på ofri grund som säkerhet. Genom denna lag har åtminstone för större anläggningsarrenden möjligheterna att utnyttja arrenderätt och byggnader som kreditsäkerhet förbättrats, påpekade departementschefen. Trots detta kvarstod enligt hans mening för anläggningsarrendatorn ett visst behov av att få till stånd en registerpanträtt. Också beträffande bostadsarrende förelåg vissa kreditförsörjningsproblem. Departementschefen understök emellertid att frågan om en panträtt av nu antytt slag innehåller många komplicerade och svårlösta spörsmål. Frågan kunde enligt hans mening under alla förhållanden inte tas upp till närmare behandling, förrän det pågående reformarbetet på inskrivningsväsendets område slutförts. Någon anledning att på dåvarande stadium utforma arrendelagen med särskild hänsyn till ett eventuellt framtida panträttsinstitut ansåg departementschefen därför inte föreligga. Å andra sidan är det givet att varje åtgärd som vidtas i syfte att stärka arrendatorns rättsställning också bidrar till att höja arrendets kreditvärde. framhöll departementschefen.

Remissyttrandena

Motionen tillstyrks av *Göta hovrätt, kammarrätten i Stockholm* och *Lantbrukarnas riksförbund*. Samtidigt understryker dock dessa remissinstanser att den av motionären förordade reformen är förenad med betydande juridiska, redovisningstekniska och ekonomiska problem. Även *Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska bankföreningen* och *Svenska sparbanksföreningen* anser att den i motionen aktualiserade lagstiftningsfrågan bör bli föremål för utredning. Kreditorganisationerna anser emellertid att utredningen bör ske inom ramen för en allmän översyn av rättsreglerna om pant i lös egendom och om borgen. Av remissinstanserna har endast *Kommunförbundet* avstyrkt bifall till motionens förslag.

Lantmäteriverkets remissyttrande redovisas inledningsvis vissa beräkningar av antalet fritidshus på ofri grund. Verket erinrar om att enligt 1962 års fritidsutredning var omkring en tredjedel eller ca 100 000 av alla fritidshus belägna på arrenderad mark. Verket upplyser att av en undersökning som gjordes år 1969 genom lantmäteristyrelsens försorg kunde utläsas en tendens till minskning av andelen fritidshus på arrenderad mark. Både totalantalet fritidshus och antalet fritidshus på arrenderad mark hade emellertid ökat. Eftersom det totala antalet fritidshus har ökat ytterligare under 1970-talet och f. n. torde kunna uppskattas till omkring 600 000, måste man anta att antalet fritidshus på arrenderad mark nu ligger någonstans mellan 100 000 och 200 000. Permanentbostadshus på arrenderad mark torde däremot enligt verkets uppfattning vara sällsynt förekommande.

Beträffande behovet av det föreslagna inteckningsinstitutet vitsordar remissinstanserna att de nuvarande möjligheterna till pantsättning, säkerhetsöverlåtelse och företagsinteckning i realiteten knappast är användbara när det gäller hus på arrenderad mark. Mot denna bakgrund ansluter sig *Göta hovrätt* till motionärens uppfattning att ett behov säkerligen föreligger för många bostadsarrendatorer att kunna utnyttja hus och byggnader som säkerhet för kredit. Det alltmer ökade intresset för fritidsbebyggelse gör det enligt hovrättens mening angeläget – inte minst från social synpunkt – att söka tillgodose de önskemål som framförs i motionen. *Kammarrätten i Stockholm* pekar på att byggnad på annans mark ofta representerar ett betydande förmögenhetsvärde. Enbart fritidshus på annans mark, vilka åsatts ett taxeringsvärde över 5 000 kr., torde finnas till ett antal överstigande 150 000. Det måste därför i och för sig anses önskvärt att lagstiftningen ger möjlighet att använda sådan egendom som underlag för kredit, framhåller kammarrätten.

Kommunförbundet ger uttryck för en motsatt uppfattning. Även om ett funktionsdugligt rättsinstitut för belåning av hus på annans mark kunde tillskapas, vilket synes Kommunförbundet vara tveksamt, torde ägarna med hänsyn till husens värde som realsäkerhet i allmänhet icke kunna påräkna lån av någon betydenhet med husen som säkerhet. Med hänsyn härtill och då de rent lagtekniska svårigheterna i sammanhanget synes vara osedvanligt

stora uttalar Kommunförbundet som sin mening att motionen icke bör föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

I fråga om den tekniska lösningen anför Göta hovrätt att motionären synes åsyfta en registerpanträtt. Om panträtten skall bli av något praktiskt värde bör den enligt hovrättens mening omfatta såväl byggnaden som arrendet. Genomförandet av en reform förutsätter att den nu gällande lagstiftningen om bostadsarrende anpassas till ett sådant pantinstitut, varvid främst arrendators möjlighet att överlåta arrendet bör uppmärksammas.

Lantbrukarnas riksförbund påpekar i detta sammanhang att bostadsarrendatorn enligt nuvarande regler har ett förhållandevis starkt besittningsskydd. Förbundet ifrågasätter emellertid huruvida institutet bostadsarrende i dess nuvarande utformning kan tjäna som underlag för en lagstiftning i den av motionären önskade riktningen. I den mån reglerna om bostadsarrende av denna anledning skulle behöva överarbetas, är det enligt förbundets mening viktigt att reglerna ej ensidigt ändras till arrendatorns fördel i alltför hög grad. Om följderna blir att upplåtelse av arrenderätt framstår som ofördelaktigt från jordägarens synpunkt, kommer detta direkt att påverka villigheten att upplåta arrenden, understryker förbundet.

Kammarrätten i Stockholm påpekar att de problem som motionsförslaget aktualiserar till stor del bottnar i att husägarens rätt till marken är mer eller mindre prekär. Bl. a. uppkommer frågan om målsättningen för reformen, dvs. hur stark säkerhetsrätt man vill åstadkomma. Här är flera möjligheter tänkbara, framhåller kammarrätten, alltifrån en långtgående rätt för husägaren att inlösa marken, varvid gällande regler om panträtt i fast egendom kan tillämpas, till anordnande av en panträtt omfattande enbart byggnaden utan rätt till marken. Om panträtten inte omfattar både byggnad och mark torde det enligt kammarrättens mening ofta bli svårt att fastställa ett belåningsvärde. Kammarrätten erinrar om att motsvarande svårighet vid fastighetstaxeringen måste överbryggas genom en särskild hjälpregel. Sålunda skall enligt anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen i fråga om byggnad, som ej är förenad med äganderätt till marken, det pris som byggnaden skulle betinga vid försäljning bestämmas utan hänsynstagande till att byggnadens ägare ej jämväl äger marken.

Även *lantmäterverket* pekar på att bostadsarrende primärt gäller bara på begränsad tid och att optionsrätten kan brytas. Till följd härav blir det enligt verkets uppfattning ganska komplicerat att lösa de lagstiftningsfrågor som hänger samman med utnyttjandet av arrenderätten som underlag för fastighetskredit. Vill man stärka bostadsarrendatorernas ställning i det av motionären åsyftade avseendet aktualiseras således svårlösta frågor, betonar verket.

Kommunförbundet understryker i detta sammanhang att kreditvärdet av en byggnad på annans mark inte är avhängigt blott av byggnadsvärdet utan till stor del beror också på för vilken tid och med vilken trygghet byggnadens ägare säkrat nyttjanderätten till marken. En långivare torde i allmänhet

ha svårt att inverka på nämnda förhållanden eller ändringar i desamma. Enligt Kommunförbundets uppfattning torde av dessa och andra skäl värdet av fritidshus på annans mark såsom låneobjekt oftast vara tämligen obetydligt.

Mot bakgrund av nu angivna förhållanden tar *Göta hovrätt* upp frågan om garantier för pantvärdets bestånd. Hovrätten framhåller att en panträtt i byggnad på arrenderad mark förutsätter regler som hindrar eller försvårar att pantens värde förstöres. Vid pantsättning av arrenderätt jämte byggnad kan pantens värde förstöras om arrendatorn sägs upp och tvingas flytta eller riva byggnad, som han uppfört på den arrenderade marken. Likaså kan värdet av panten förstöras om fastighet, vari arrende upplåtits, försäljes exekutivt utan förbehåll om arrendets bestånd. En lösning av denna fråga i en för panthavaren positiv riktning torde medföra svåra avvägningar i förhållande till jordägarens berättigade intressen, påpekar hovrätten.

Några remissinstanser berör även frågan om *inteckningskollision*. *Göta hovrätt* erinrar om att enligt gällande rätt förlorar byggnad å ofri grund sin karaktär av lös egendom och blir i stället en del av den fastighet på vars mark den är belägen om byggnaden och marken förenas i samme ägares hand. En konsekvens härav är att byggnaden då kommer att omfattas av de fordringsinteckningar som finns i fastigheten. Värdet av en panträtt i byggnaden skulle då bli försämrat. Förevarande problem har lagstiftaren, såvitt avser företagsintecknad egendom, löst på så sätt att den företagsintecknade egendomen under viss tid bibehåller sin karaktär av lös egendom. Vid införande av en registerpanträtt till byggnad å ofri grund torde en liknande lösning vara erforderlig för att trygga panthavarens ställning, anför hovrätten. Även *Lantbrukarnas riksförbund* anser att problemet med inteckningskollision torde kunna lösas efter mönster av lagstiftningen om företagsinteckning.

De problem som den förordade inteckningsrätten kan skapa med avseende på reglerna om fastighetsbildning berörs i flera remissyttranden. *Lantmäteriverket* erinrar om att arrendeupplåtelse inte är föremål för någon form av prövning från allmän synpunkt och inte heller föremål för någon ordnad offentlig redovisning. Äganderättsförvärv fordrar däremot fastighetsbildning för att vara giltigt. Vid fastighetsbildningen sker en prövning enligt vissa lämplighets- och planvillkor. Nybildad fastighet märks ut på marken, redovisas på karta och tas upp i fastighetsregister som i sin tur ligger till grund för inskrivnings- och fastighetskreditsystemet. Frågan om byggandet på marken prövas i båda fallen enligt byggnadslagstiftningen. Om en möjlighet till inteckning skall tillskapas för bostadsarrende behövs en registrering på liknande sätt som vid äganderättsförvärv, framhåller verket. Därför bör fastighetsbildning eller ett liknande förfarande äga rum. Bostadsarrende kommer därigenom att framträda på sätt som i hög grad påminner om äganderätt. Ännu närmare är kanske parallellen med tomträtt. Om man skulle följa motionärens förslag och därigenom åstadkomma en

påtaglig permanentning av redan etablerade bostadsarronden finns det enligt verkets uppfattning från allmän synpunkt starka skäl att fordra någon form av lämplighetsprövning. Verket tillägger att det bland de fritidshus som grundar sig på bostadsarronde torde finnas en förhållandevis betydande del som är olämpligt lokaliserade från allmän synpunkt. Detta hänger då i regel samman med att bebyggelsen tillkommit i ett skede när någon prövning av bebyggelseetableringen inte behövdes.

Även *Göta hovrätt* pekar på att en offentlig registrering av pantupplåtelser i byggnader på arrenderad mark medför krav på individualisering av det pantsatta objektet. Om den arrenderade marken motsvarar en registerfastighet är detta krav, såvitt avser det arrenderade områdets storlek och läge, givetvis uppfyllt. I regel torde dock det arrenderade området utgöra endast en del av en registerfastighet. Något slag av förrättning för att fastställa områdets läge och omfattning kan därför bli nödvändig, anser hovrätten.

Enligt *kammarrätten i Stockholm* skulle det kunna göras gällande att byggande på annans mark har vissa nackdelar från samhällssynpunkt – så t. ex. är det undandraget den prövning och redovisning som sker genom fastighetsbildningen – och att ökade belåningsmöjligheter främjar uppförande av byggnader av detta slag resp. konserverar dem som redan finns. Enligt kammarrättens åsikt bör synpunkter av den art som nu antytts – oavsett om de i och för sig skulle vara berättigade – inte få vara avgörande. Om det anses önskvärt att byggande på annans mark – vilket är underkastat byggnadslagstiftningen – ytterligare regleras i ett eller flera hänseenden, torde det böra ske på annat sätt än genom begränsning av belåningsmöjligheterna.

I yttrandet från *centralnämnden för fastighetsdata* kommenteras närmare vissa redovisningstekniska problem som motionsyrkandet aktualiserar. Nämnden erinrar om att dess uppgift i första hand omfattar uppbyggnad och drift av ett ADB-baserat informationssystem för fastighetsregistrering och inskrivningsväsende. Ett första driftsystem har utvecklats och används nu på försök i Uppsala län. Informationssystemet innehåller fastighetsregister (FR) och inskrivningsregister (IR) vars innehåll i huvudsak motsvarar innehållet i de nuvarande manuellt förda registren (jord- och stadsregister samt fastighets- och tomträttsböcker). I informationssystemet redovisas dessutom vissa taxeringsuppgifter m. m. från fastighetslängdens innehåll, däribland ägare till hus på ofri grund. Vissa bestämmelser om informationssystemets innehåll m. m. återfinns i fastighetsdatakungörelsen (1974:1058). Användning av hus på ofri grund som inteckningsobjekt skulle, såsom framhålles i motionen, ge vidgade möjligheter för utnyttjande av egendom som kreditunderlag. Därest möjlighet öppnas för ett sådant förfarande har detta en naturlig anknytning till fastighetsdatasystemet, påpekar nämnden. Det skall emellertid framhållas att innehållet i detta första driftsystem samt de olika delsystem som erfordras för insamling, lagring och presentation av olika data såvitt gäller inteckningsförfarandet bygger på jordabalkens bestämmelser. Detta innebär att det inte är möjligt att utnyttja

detta system i dess nuvarande utformning för inteckning i annat än fast egendom eller tomträtt. En utvidgning av institutet inteckning till att omfatta jämväl hus på ofri grund förutsätter att ytterligare uppgifter tillförs informationssystemet samt ajourhålls där. Frågan om inteckning i hus på ofri grund inrymmer enligt nämndens uppfattning en omfattande problematik av juridisk och redovisningsteknisk natur. Detta gör sig gällande även inom ramen för ett manuellt system. Det är därvid angeläget att alla materiella frågor ingående utreds. En lösning kan inte åstadkommas endast på kort sikt. Nämnden är för sin del beredd att medverka med synpunkter på hur dessa problem kan lösas tekniskt i ett framtida ADB-system.

Kammarrätten i Stockholm erinrar i detta sammanhang om att inom beskattningsrätten är byggnad på annans mark i väsentliga hänseenden jämställd med och underkastad samma behandling som fast egendom i civilrättslig mening. Sålunda skall enligt 4 § kommunalskattelagen bestämmelser om fastighet äga motsvarande tillämpning i fråga om byggnad, som är lös egendom, om ej annat föreskrivs. Det är tänkbart, anför kammarrätten, att vissa bestämmelser om individualisering av byggnad vid fastighetstaxeringen kan få betydelse vid anordnande av ett pantträtsinstitut för byggnader. Kammarrätten erinrar i anslutning härtill om att vid fastighetstaxeringen åsatts en byggnad viss nummerbeteckning. Därjämte anges klassificeringsdata för byggnaden och ägarens namn. Av fastighetslängden kan även utläsas inom vilken registerfastighet byggnaden är belägen.

Enligt *Göta hovrätts* mening bör det förhållandet, att reformarbetet på inskrivningsväsendets område ännu ej slutförts, inte lägga hinder i vägen för att frågan om ett för nyttjanderätt särskilt avpassat inteckningsinstitut redan nu blir föremål för förnyade överväganden.

Frågan om uppläggningsarbetet tas upp i remissyttrandena från *Sveriges föreningsbankers förbund*, *Svenska bankföreningen* och *Svenska sparbanksföreningen*. Kreditorganisationerna är i och för sig positivt inställda till att den av motionären aktualiserade lagstiftningsfrågan om möjlighet till inteckning i hus på arrenderad mark blir närmare belyst. Denna fråga kan dock enligt kreditorganisationernas mening knappast få en isolerad lösning. Kreditorganisationerna upplyser att de i en gemensam skrivelse till Kungl. Maj:t den 7 januari 1974 hemställt att åtgärder måtte vidtas i syfte att åstadkomma en tidsenlig lagstiftning om pant i lös egendom och om borgen. I skrivelsen har kreditorganisationerna bl. a. utförligt uppehållit sig vid de komplikationer som på grund av osäkerheten om rättsläget föreligger när det gäller pantsättning av byggnad på annans grund och pantsättning av nyttjanderätt till fast egendom. Därvid har man särskilt pekat på svagheter i den konstruktion med s. k. säkerhetsöverlåtelse, som i princip är det för närvarande till buds stående medlet för användandet av byggnad på annans grund såsom underlag för kredit, och framhållit behovet av lagstiftning på detta område. Man har samtidigt upplyst att det under senare år blivit vanligare än förut att bygg-

nader på annans grund med stöd av säkerhetsöverlåtelser utnyttjas såsom kreditobjekt. Detta rättsinstitut har sålunda använts för belåning av bl. a. magasinsbyggnader och cisterner i hamnarna och villor på Djurgården i Stockholm. Det har också kommit till användning i fråga om nybyggnader på ännu inte rättsligt bildade fastigheter, t. ex. höghusen vid Sergels torg i Stockholm. Flertalet av dessa höghus har under en längre tid – ofta flera år – varit finansierade genom säkerhetsöverlåtelser.

I kreditorganisationernas remissyttranden framhålls att den i motionen aktualiserade frågan har ett naturligt samband med de problem på panträttsens område, som påtalats i ovannämnda skrivelse och som synes kräva en skyndsamt behandling. Kreditorganisationerna anser därför att motionsförslaget bör tas upp till övervägande i samband med den av organisationerna förordade allmänna översynen av rättsreglerna om pant i lös egendom och om borgen.

Utskottet

Byggnad som annan än fastighetens ägare – vanligen en nyttjanderätts-havare – uppfört åt sig räknas enligt 2 kap. jordabalken (JB) inte som tillbehör till fastigheten. Sådan byggnad brukar, fränsett det fall då byggnaden är tillbehör till inskriven tomträtt, betecknas som byggnad på annans mark. Den är att hänföra till lös egendom men betraktas ej som lösöre. Ibland används beteckningen fast sak.

I förevarande motion föreslås att i svensk rätt införs regler som gör det möjligt att genom inteckning upplåta panträtt i byggnad på annans mark. Motionären betonar i första hand att det föreligger ett behov för ägare av fritidshus på arrenderad mark att mot säkerhet i byggnaden kunna låna i bank för investeringar på arrendestället.

Utskottet vill till en början erinra om att bostadsarrendatorer f. n. inte har tillgång till något rättsinstitut, varigenom de på ett ändamålsenligt sätt kan använda sina fritidshus som pant i samband med kredittransaktioner. För stiftande av panträtt i byggnad på annans mark med verkan mot borgenärerna förutsattes i äldre rättspraxis att pantborgenären fått besittning till byggnaden. Frågan prövades på nytt i plenimålet NJA 1954 s. 455, varvid högsta domstolens majoritet vidhöll den ståndpunkt som praxis intagit tidigare. Eftersom arrendatorn vanligen inte kan undvara besittningen, har upprätthållandet av traditionskravet i de flesta fall samma effekt som ett direkt förbud mot stiftande av panträtt i denna kategori av byggnader.

Även nyttjanderätt till fast egendom räknas till lös egendom. I princip föreligger det inte något hinder mot att upplåta panträtt i nyttjanderätt till fast egendom, om nyttjanderätten kan överlåtas. Nyttjanderättshavarens rätt att förfoga över nyttjanderätten är emellertid i många fall inskränkt genom

särskilda bestämmelser, se t. ex. beträffande bostadsarrende 10 kap. 7 § JB. Sådana inskränkingar måste beaktas vid realisation av panten. För att panträtsupplåtelsen skall gälla mot nyttjanderättshavarens borgenärer torde vidare krävas att panthavaren måste få besittning i nyttjanderättshavarens ställe. Med hänsyn till dessa villkor har inte heller pantsättning av arrenderätt någon praktisk betydelse i kreditlivet.

Utskottet vill vidare peka på att det f. n. inte heller finns någon form av *inteckningsförfarande* som går att använda för bostadsarrendatorer i kreditssyfte. Visserligen kan nyttjanderätt i form av tomträtt pantförskrivas efter alldeles samma regler som gäller beträffande fastighet (se 22 kap. 15 § JB). Tomträtsupplåtelser för fritidsändamål är emellertid mycket sällsynta (jfr prop. 1975:65 s. 17). För att byggnad skall kunna utnyttjas som underlag för säkerhet i form av företagsinteckning krävs det att byggnaden ingår i näringsverksamhet. Därigenom utesluts också detta rättsinstituts användbarhet för den kategori av husägare som åsyftas med motionen.

Utskottet kan således bekräfta uppgifterna i motionen om att varken traditionell handpanträtt eller nu existerande former av registerpanträtt (hypotekarisk pantsättning) spelar någon praktisk roll när det gäller att täcka det behov som otvivelaktigt finns av att kunna utnyttja fritidshus på arrenderad mark som underlag för kredit. Lika begränsade är f. n. möjligheterna att använda själva arrenderätten som kreditobjekt. Utskottet vill dock erinra om att det sedan gammalt förekommer att realsäkerhet bereds en borgenär även i annan form än genom upplåtelse av panträtt, nämligen genom *säkerhetsöverlåtelse* (fiduciarisk överlåtelse i säkerhetssyfte). Gälldenären överför här, om man skall döma efter rättsärendets yttre gestaltning, genom köp äganderätten till ett visst föremål till borgenären. Mellan kontrahenterna är emellertid förutsatt att gälldenären skall få behålla det avhända godset, om han fullgör sin del av den bakomliggande lånetransaktionen. Gälldenären har således en återlösningsrätt av innebörd att äganderätten ej skall få begagnas av borgenären förrän återbetalning utblir av den i samband med köpet försträckt köpeskillingen. Med återlösningsanspråket är ofta förknippat ett förbehåll om rätt för gälldenären att tills vidare få besitta och nyttja den i säkerhetssyfte avhända egendomen. I rättsfallet NJA 1952 s. 407 har högsta domstolen beträffande säkerhetsöverlåtelse av byggnad på annans mark förklarat, att köparen blir skyddad mot säljarens borgenärer redan omedelbart genom avtalet. Säkerhetsöverlåtelse är till följd härav en praktiskt användbar belåningsform i fråga om byggnad på annans mark. Denna belåningsform är emellertid inte tillfredsställande för långgivaren bl. a. av den anledningen att transaktionen inte kringgärdas med någon form av publicitet, t. ex. i form av offentlig registrering. Detta medför att långgivaren ej kan kontrollera huruvida byggnaden redan tidigare av samme ägare gjorts till föremål för säkerhetsöverlåtelse. Om så är fallet gäller tidigare överlåtelse framför sådan som skett senare. Av främst detta skäl förekommer säkerhetsöverlåtelse av byggnad inte i någon större utsträckning inom kreditväsendet.

Mot nu angivna bakgrund finner utskottet det tillfredsställande att motionsyrkandet fått ett så positivt gensvar vid remissbehandlingen. Nästan alla remissinstanser tillstyrker att den av motionären aktualiserade lagstiftningsfrågan blir föremål för utredning. Det vitsordas allmänt att det alltmer ökade intresset för fritidsbebyggelse skapat ett behov hos många bostadsarrandatorer av att kunna utnyttja sina hus och byggnader som underlag för kredit. Enligt de flesta remissinstansernas åsikt är det angeläget att man vidtar lagstiftningsåtgärder för att tillgodose detta behov. Samtidigt understryks dock i remissyttrandena att en reform i denna riktning är förenad med betydande juridiska, redovisningstekniska och kreditmässiga problem. Av denna anledning framhålls det i remissyttrandena från Sveriges föräningsbankers förbund, Svenska bankföreningen och Svenska sparbanksföreningen att den i motionen berörda frågan inte bör få en isolerad lösning. Kreditorganisationerna hänvisar härvid till att de i en gemensam skrivelse till regeringen föregående år hemställt att åtgärder måtte vidtas i syfte att åstadkomma en tidsenlig lagstiftning om pant i lös egendom och om borgen. Enligt kreditorganisationernas mening bör den nu aktuella frågan utredas inom ramen för en sådan allmän översyn av hithörande rättsregler i 1734 års lag.

Med hänsyn till det positiva remissutfallet bör enligt utskottets mening tiden nu anses mogen för att ta upp frågan om belåning av byggnader på annans mark till förnyat övervägande i syfte att finna ett ändamålsenligt sätt att använda dessa förmögenhetsobjekt som underlag för kredit. Utskottet vill särskilt peka på att frågan fått ökad aktualitet till följd av att antalet fritidshus på arrenderad mark stigit avsevärt under senare år. Flertalet av dessa fritidshus representerar ett betydande förmögenhetsvärde. Utskottet vill också erinra om att reformeringen av arrendelagstiftningen lett till att bostadsarrandatorns rättsställning avsevärt stärkts, särskilt i besittningsskyddshänseende. Mot denna bakgrund finner utskottet det från social synpunkt angeläget att man nu vidtar åtgärder för att söka likställa ägare av fritidshus på arrenderad mark med andra sommarhusägare, såvitt gäller möjligheterna att kunna utnyttja befintliga förmögenhetstillgångar som kreditunderlag.

Utskottet vill vidare understryka att den nuvarande ordningen på området inte heller kan anses tillfredsställande från principiell synpunkt. Till följd av den ståndpunkt, som intagits i rättspraxis med avseende på förutsättningarna för vinnande av sakrättsligt skydd, måste byggnader på annans mark f. n. belånas mot säkerhetsöverlåtelse. Nackdelarna med s. k. "tysta" panträtter är emellertid så allvarliga, att de regelmässigt undviks i moderna rättsordningar. Utskottet finner det inte heller rimligt att en transaktionsrättsverknings skall bero på om kontrahenterna använt äganderättsterminologin, fastän panträtt i själva verket åsyftas. Detta är ägnat att medföra rättsförluster för personer som är mindre väl hemmastadda i dessa frågor. Att i rättskipningen behöva skilja mellan pantsättning och säkerhetsöver-

låtelse på en så viktig punkt som beträffande förutsättningarna för verkan mot tredje man skapar därför enligt utskottets mening en i längden ohållbar situation. Även principiella skäl talar sålunda för att man på detta kreditområde bör söka öppna möjlighet till hypotekarisk pantsättning och på så sätt inskränka användningen av belåningsformen säkerhetsöverlåtelser.

Med hänvisning till det ovan anförda biträder utskottet motionärens förslag om att frågan om pantsättning av byggnad på annans mark bör bli föremål för utredning i lämpligt sammanhang. Utredningsarbetet bör enligt utskottets mening främst syfta till att skapa någon form av registerpanträtt som kan tillgodose bostadsarrendatorernas kreditproblem. Utredningsuppdraget torde dock inte böra begränsas till att avse enbart denna kategori av nyttjanderättshavare. Någon form av avgränsning av kretsen av inteckningsbara byggnader torde emellertid bli erforderlig. Utskottet erinrar i sammanhanget om att begreppet byggnad på annans grund är vidsträcktare än man i förstone föreställer sig och att till dylika byggnader hör inte blott bostadshus och liknande utan även lador och andra uthus, fiskebodrar, bryggor etc. Utskottet vill vidare peka på att en reglering av de panträttsliga frågorna rörande byggnad på annans mark torde föra med sig att motsvarande problem måste regleras även beträffande pantsättning av nyttjanderätt till marken.

Med hänsyn till att de juridiskt-tekniska svårigheter, som är förknippade med en sådan panträttslig reform, måste betecknas som osedvanligt stora, vill utskottet för sin del inte närmare kommentera de enskilda problem som aktualiseras av utredningsuppdraget eller formerna för den lagtekniska lösningen. Utskottet förutsätter dock att de synpunkter, som förs fram i motionen och de däröver inhämtade remissyttrandena, beaktas vid utformningen av utredningsdirektiven och i det arbete som grundas på dessa.

Beträffande uppläggningsen av utredningsarbetet erinrar utskottet om att vissa kreditorganisationer i en gemensam skrivelse nyligen gjort framställning hos regeringen om att rättsreglerna rörande pant och borgen görs till föremål för tidsenlig reglering. Huvuddelen av denna skrivelse ägnas åt problem avseende pantsättning av byggnad på annans mark men även vissa andra panträttsliga frågor berörs, t. ex. systemet med factoring (jfr LU 1974:28 s. 19). Enligt vad utskottet inhämtat övervägs kreditorganisationernas framställning f. n. inom justitiedepartementet. Utskottet har ej anledning att i förevarande sammanhang uttala sig om huruvida en sådan betydligt mer vittomfattande utredning på panträttens område bör komma till stånd eller ej. I kreditorganisationernas remissyttranden över motionen har visserligen anförts att den av motionären aktualiserade frågan lämpligen inte bör utredas enskilt utan att densamma bör tas upp till övervägande inom ramen för den av organisationerna förordade allmänna översynen av rättsreglerna om pant i lös egendom och om borgen. Enligt utskottets mening föreligger det emellertid inte ett så nära lagtekniskt samband mellan frågan om pantsättning av byggnad på annans mark och övriga i organisationernas skrivelse

upptagna frågor att en sådan mera övergripande uppläggning av utredningsarbetet i och för sig framstår som nödvändig. Utskottet vill också peka på frågan om hypotekarisk pantsättning torde ha viss aktualitet även på områden, som inte direkt berörs i kreditorganisationernas skrivelse, t. ex. i fråga om fritidsbåtar (jfr SOU 1974:55 s. 224 och prop. 1975:68). Mot denna bakgrund anser utskottet att det bör överlämnas åt regeringens avgörande att bestämma i vilken form den av utskottet förordade utredningen bör komma till stånd och vilka andra frågor som eventuellt bör omfattas av utredningsuppdraget.

Vad utskottet sålunda med anledning av motionen anfört bör ges regeringen till känna.

Utskottet hemställer

att riksdagen med anledning av motionen 1975:1128 ger regeringen till känna vad utskottet anfört om att frågan om pantsättning av byggnad på annans mark bör bli föremål för utredning.

Stockholm den 22 maj 1975

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Lidgard (m)*, Sundelin (s), Börjesson i Falköping (c), Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herr Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), herr Gustafsson i Stockholm (s)*, fru Hjalmarsson (s), fru Johansson i Hovmantorp (s) och fru Karlsson (c).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.