

**Nr 580**

Av herr Turesson m. fl., om lagstiftning i syfte att möjliggöra utnyttjande av byggnad på annans mark såsom säkerhet för kredit.

(Lika lydande med motion nr 496 i Första kammaren)

Det måste betraktas som ett allmänt intresse att förmögenhetsobjekt i största möjliga utsträckning kan utnyttjas för kredit. Trots att så småningom en ganska rik flora av lagar och förordningar kommit till stånd för att tillmötesgå detta intresse har man likväl beträffande byggnad på annans mark inte funnit någon lösning som ens tillnärmelsevis kan betecknas som tillfredsställande.

Man har i praxis så småningom kommit till den uppfattningen att 1845 års lösöreköpsförordning avseende handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva, icke är tillämplig på byggnad på annans mark (H 1882: 79). Detsamma gäller om 1883 års förordning om förlagsinteckning. 1880 års förlagsinteckningskommitté avvisade tanken att förlagsinteckningsinstitutet skulle omfatta jordbruksnäringen. Beträffande arrendatorer ansåg man att det visserligen skulle vara en stor fördel om de kunde få en kreditmöjlighet av detta slag, men man befarade att något sådant kunde medföra än väsentligare olägenhet för den personliga krediten. Vad särskilt angår betänkligheterna att låta förlagsinteckningsinstitutet omfatta byggnad på annans mark fruktade man en kollision mellan förlags- och fastighetsinteckningarna, om byggnaden överginge i den fasta egendomen. Av samma skäl tog departementschefen avstånd från tanken därpå i propositionen till 1932 års riksdag. I direktiven till den nu arbetande förlagsinteckningskommittén har frågan om byggnad på annans mark inte berörts och torde inte heller vara aktuell i detta sammanhang. Då samma kommitté fått i uppdrag att beakta den år 1932 tillkomna lagstiftningen om inteckning i jordbruksinventarier finns det ingen anledning att vänta sig att genom reformer i densamma ifrågavarande slag av byggnad skall komma att omfattas av nämnda lag.

I detta sammanhang har emellertid särskilt arrendatorernas intresse av att använda byggnad som kreditobjekt blivit föremål för överväganden även vid en senare tidpunkt. I det betänkande angående jordbrukets kreditförhållanden som avgavs 1930 (SOU 1930: 2) och som resulterade i den nyssnämnda lagen om inteckning i jordbruksinventarier skrev utredningen

(s. 119) bl. a.: »Särskilt må framhållas att kreditgivningen åt arrendatorer därigenom (d. v. s. genom rätt att upplåta säkerhet för fordran i jordbrukslösegenom) skulle föras in på väsentligt sundare linjer. Denna grupp av jordbruksidkare, som i allt fall omfattar 20 å 25 % av landets jordbrukare, har i vårt land hittills blivit i skilda hänseenden ganska förbisedd. Med nu gällande lagstiftning äro arrendatorerna i allmänhet hänvisade till borgenslån och växelkredit för erhållande av nödiga rörelsemedel, och avsaknaden av tillgång på realhypotek torde avsevärt ha begränsat deras möjligheter att utnyttja jordbrukskasseorganisationen.» På s. 123 skriver utredningen: »Bland egendom, vars lämplighet såsom underlag för inventarieinteckning måste särskilt undersökas, märkes först och främst byggnad å ofri grund.» Efter att dels ha erinrat om de vanskligheter detta medför främst i redan antytt avseende, dels ha hänvisat till att frågan likväl kunnat lösas i finsk rätt kommer denna jordbruksutredning till det resultatet att detta slag av byggnad icke skall omfattas av den föreslagna lagen.

Det karakteristiska för lösoreköpet, förlagsinteckningen och inteckningen i jordbruksinventarier är ju att egendom kan användas som säkerhet utan att behöva traderas såsom vid stiftande av panträtt. Detsamma gäller i fråga om lagarna 1924 om upplåtelse av panträtt i spannmål, 1942 om upplåtelse av panträtt i spånadslin och hampa samt 1958 om förlagsinteckning i vissa oljelager. Beträffande byggnad på annans mark har man dock inte kunnat få någon lagstiftning av detta slag.

Den ekonomiska betydelsen av att detta slag av byggnader svårigen kan utnyttjas som säkerhet för kredit låter sig knappast uppskattas. Den grupp som här kommit i förgrunden är ju arrendatorerna. Av nyss citerade utredning framgår dock att byggnader för dessa skulle ha kunnat utgöra ett betydelsefullt kreditobjekt. Det är emellertid okänt i vilken utsträckning arrendatorerna äger byggnader, men det torde knappast vara förhållandet i särskilt stor utsträckning. Det finns emellertid flera grupper av intressenter. Hit hör sålunda inte bara ägare av industribyggnader på annans mark utan även ägare av sommarvillor och liknande. Hit torde vidare höra innehavare av försäljningsställen från vilka försäljning sker till vägfarande såsom t. ex. bensinstationer där försäljarna bedriver egen rörelse och har uppfört byggnaderna för lånade medel. Åtskilligt tyder på att det ekonomiska intresset av en praktisk möjlighet att kunna på normalt sätt begagna byggnader av detta slag för kredit är växande.

Då det föreligger ett uppenbart ekonomiskt behov av att använda byggnad på annans mark som kreditsäkerhet och den normala utväg som härvidlag står till buds, nämligen stiftande av panträtt, knappast kan ifrågakomma på grund av traditionskravet, har man begagnat sig av en annan utväg för att tillmötesgå nämnda ekonomiska behov. För äganderättens övergång vid *köp* av lös egendom krävs ju inte tradition, och man har därför använt sig av s. k. säkerhetsöverlåtelser för att använda byggnad som kredit-

säkerhet. Transaktionen iklädes köpets form varvid den rättsliga effekten blir densamma som den skulle ha blivit vid pantsättning med tradition. Även om transaktionens syfte, nämligen att byggnaden skall utgöra säkerhet för lån, är aldrig så uppenbart, så godtager domstolarna densamma. Inneböörden av detta är alltså att transaktionens egentliga och uppenbara syfte uppnås under förutsättning att man använder sig av köpets terminologi, men däremot kan detta syfte inte nås om man använder den adekvata terminologien och t. ex. ordet pant förekommer. Man kan visserligen erinra om att något liknande sker vid lösöreköp där det ju sedan länge är fråga om säkerhetsöverlåtelse medan lagen använder beteckningen köp liksom även kontrahenterna. Lösöreköpen är emellertid föråldrade och väntas bli föremål för översyn (se första lagutskottets utl. nr 29 år 1960). Tvånget att kalla transaktionen köp i stället för pantsättning beträffande byggnad på annans grund härrör sig emellertid från 1950-talet, och av betydelse har särskilt varit två domar i högsta domstolen, H 1952: 407 och H 1954: 455. I Svensk Juristtidning 1955, s. 385, skriver preceptor Bergström (provföreläsning): »Jag föreställer mig att gemene man, som vet på ett ungefär vad äganderätt är, blir ganska förvånad, om han ställs inför något som kallas äganderätt men inte är äganderätt utan något som han nog ganska lätt kan identifiera som panträtt. Och än mer förvånad kan han bli, om lagen säger honom att han inte får kalla det som i verkligheten är pant för pant, ty då blir avtalet inte giltigt, medan det däremot går mycket bra att kalla det som är pant för något helt annat, nämligen köp.» I praktiken har det visat sig att reaktionen inte alltid blir förvånning utan inte så sällan en indignerad misstro. Det är uppenbart att dylikt är väl ägnat att undergräva respekten för rättsväsendet. Därtill kommer att den utväg som man på detta sätt trots sig finna är misslyckad även i ett annat och mycket väsentligt avseende. Byggnad på annans mark betraktas nämligen fortfarande inte som bankmässig säkerhet av kreditinstituten och följaktligen inte heller av jordbrukskassorna. Anledningen är avsaknaden av laglig reglering av säkerhetsupplåtelser för ifrågasvarande slag av egendom. Konstruktionen har emellertid förfelat sitt syfte. Alla de olägenheter som här har uppstått är av sådan art att det framstår som oundgängligt att övervinna de obestridliga svårigheter som föreligger för en tillfredsställande legal reglering av det problem som byggnad på annans mark utgör såsom kreditsäkerhet. Här må även citeras ytterligare en rättslörd nämligen justitierådet Hjalmar Karlgren som om detta problem skriver följande (Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis, s. 209 f.): »Det måste understrykas, att behovet av en lagstiftning avhjälpande det oeffterrättslighetsstillstånd, som alltså nu råder med hänsyn till utnyttjande av byggnad å annans grund för kreditändamål, är stort. Det är förvånande, att våra lagstiftande myndigheter icke ådagalagt något intresse för denna ganska betydelsefulla fråga. Rättsskipningen har visat sig vara ur stånd att genomföra regler, som fylla rimliga anspråk på området.»

Med anledning av vad sålunda anförts hemställas,  
att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning i syfte att få till stånd en legal reglering som på ett tillfredsställande och betryggande sätt möjliggör att byggnad på annans mark kan nyttjas såsom säkerhet för kredit.  
Stockholm den 26 februari 1961

*Bo Turesson*

*Johannes Antonsson*

*Olof Hammar*

*Sten Källenius*

*Lennart Stiernstedt*

*Hans Nordgren*

*John G. Löfroth*

*Karl Gust. H. Boo*

---