

Nr 1469

Av herr Grebäck, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 20,
med förslag till jordabalk.

(Lika lydande med motion nr 1257 i Första kammaren)

I Kungl. Maj:ts proposition nr 20 med förslag till ny jordabalk definieras i 6 kap. 3 § första stycket panträttens innebörd. Det heter i lagrummet att, »när myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med pant rätt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp». Förslår ej pantbrevets kapitalbelopp till betalning av borgenärens totala fordran, erhåller borgenären enligt lagrummets fortsättning betalning för ränta på kapitalfordran, lig gande inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för av fordringsförhållandet föranledda kostnader genom ett till lägg, som ej får överstiga 15 % av fordringens inom pantbrevets belopp lig gande kapitalbelopp, jämte 6 % årlig ränta på detta belopp från dagen för utmätning, konkursansökan resp. nedsättning av medel som eljest skall för delas.

Storleken av tillägget — 15 % — liksom av den s. k. utmätningräntan — 6 % — härrör från ett skede av lagstiftningsarbetet, då de angivna räntesatserna kunde anses någorlunda representativa för den allmänna kostnads och räntenivån i landet. Utvecklingen har emellertid efter hand medfört en sådan nivåstegring på dessa områden att det i dagens läge framstår som absolut nödvändigt att såväl tillägget som utmätningräntan sätts högre än enligt förslaget. I annat fall måste man räkna med att inteckningslångivarna ser sig nödsakade att till undvikande av rättsförluster vidta utsökningsåtgärder på ett betydligt tidigare stadium än som f. n. är brukligt. Ett sådant resultat av den nya lagstiftningen skulle i många fall innebära betydande olägenheter från gäldenärssynpunkt. För låga nivåer på tillägget och utmätningräntan skulle sannolikt även leda till obenägenhet hos kreditinstituten att belåna ett pantbrev till fulla beloppet, något som skulle bli till men för fastighetskrediten såsom sådan.

Från kreditivivarhåll har uttalats att de här påtalade olägenheterna i stort sett skulle kunna förebyggas, om tillägget sättes till 20 % och utmätningräntan anknytes till den för fordringsförhållandet gällande faktiska räntan, dock med maximering till 10 %.

Den i 6 kap. 3 § första stycket föreslagna regleringen av borgenärens rätt

till betalning ur pantbrev skiljer sig tämligen radikalt från motsvarande reglering enligt gällande rätt.

För närvarande har borgenär vid bevakning av fordran enligt omslagsrevers valfrihet vid utnyttjandet av in-tecknat kapitalbelopp och in-tecknad ränta. Han kan sålunda bevaka sin kapitalfordran eller del därav såsom ränta och sin räntefordran eller del därav såsom kapitalbelopp på in-teckningen. I allmänhet sker emellertid bevakningen på ett sätt, som i görligaste mån korresponderar med det faktiska fordringsförhållandet.

Oavsett på vad sätt borgenären bevakar sin fordran, har enligt gällande in-teckningsrätt en andrahandspanthavare rätt att för att få betalt för sin fordran utnyttja in-teckningens hela kvarvarande »bevakningsvärde», d. v. s. skillnaden mellan, å ena sidan, in-teckningens kapitalbelopp plus maximal-ränta enligt 18 § 1 mom. in-teckningsförordningen och, å andra sidan, förstahandspanthavarens bevakade fordran. Detta innebär att gällande rätt i princip medger att en in-tecknings totala kreditvärde vid behov kan utnyttjas även vid belåning hos mera än en borgenär.

Den genom proposition föreslagna regleringen av rätten till betalning ur pantbrev kommer däremot att leda till ett resultat, som ofta skulle göra en andrahandspanthavares ställning prekär, eftersom förstahandspanthavaren är skyldig att, innan tillägget får tas i anspråk, utnyttja pantbrevets hela kapitalbelopp. Blir detta fallet, erhåller andrahandspanthavaren ingen som helst utdelning.

Att en dylik effekt av den föreslagna lagstiftningen skulle, i förhållande till gällande rätt, innebära en klar försämring från fastighetskreditens synpunkt är uppenbart. För närvarande förekommer ej sällan att en borgenär som enda säkerhet för sin fordran innehar andrahandspanträtt i in-teckning, vari annan borgenär äger förstahandspanträtt. En sådan anordning blir i praktiken utesluten med den föreslagna regleringen av panthavarnas in-bördes rätt. Andrahandspanthavaren blir i regel tvungen att — t. ex. via ett utbytesförfarande eller genom ett nytt pantbrev — kräva separat in-teckningshandling såsom säkerhet för sin fordran, vilket skulle medföra både besvär och extra kostnader för gäldenären.

Överflyttningar av fastighetskrediter mellan kreditinstituten är en mycket vanlig företeelse i en normal kreditmarknad. Exempelvis önskar en gäldenär utnyttja ett visst ränteläge för överföring av sin fastighetsskuld från obunden till bunden ränta. Därvid händer det att den nya kreditinrättningen — oftast en hypoteksförening — ej har möjlighet att överta hela fastighetsskulden. Den kreditinrättning, från vilken kreditöverflyttningen sker — ofta en affärsbank — nöjer sig då nära nog undantagslöst med andrahandspanträtt i den eller de överflyttade in-teckningarna som säkerhet för sin återstående fordran.

Ett exempel må anföras till illustration av skillnaden mellan den nu gällande regleringen och den som föreslås i propositionen. Antag att en in-teck-

ningshandling på 100 000 kr. är belånad för samma belopp hos en affärsbank och att gäldenären erhållit löfte om ett lån på 90 000 kr. hos en hypoteks-förening i och för partiell överflyttning av förstnämnda lån. För närvarande kan en dylik transaktion genomföras enkelt och smidigt, eftersom banken erhåller en tillfredsställande säkerhet för sin restfordran genom andrahands-panträtt i in-teckningen. Med den genom propositionen föreslagna regle-ringen kan banken visserligen tillförsäkra sig andrahandspanträtt i in-teckningen men denna panträtt kommer vid exekution i fastigheten att visa sig helt eller nära nog värdelös. Förstahandspanthavaren är nämligen enligt 6 kap. 3 § första stycket skyldig att på pantbrevets kapitalbelopp bevaka sin kapitalfordran enligt omslagsreversen (90 000 kr.) samt därutöver ränta och av fordringsförhållandet föranledda kostnader av olika slag. Överstiger rän-tan och kostnaderna tillsammans 10 000 kr. blir pantbrevets hela kapital-belopp förbrukat och andrahandspanthavarens utdelning blir lika med noll.

Om man utvecklar det anförda exemplet därhän att bankens restfordran på 10 000 kr. inlösts, innebär detta att ett ägarhypotek, motsvarande skillna-den mellan pantbrevets belopp (100 000 kr.) och den kvarvarande långgiva-rens fordran (kr. 90 000: — plus ränta och kostnader), uppkommit. Uppgår denna fordran till minst pantbrevets belopp, föreligger alltså intet ägarhypo-tek. Skulle emellertid gäldenären vilja fullbelåna pantbrevet, kan, såvitt en rimlig tolkning av lagtext och motiv ger vid handen, detta ske genom att *samma långgivare* beviljar ett nytt lån på 10 000 kr. om nu detta är möjligt enligt dennes egna värderingsnormer. Däremot är, såsom ovan påvisats, en annan långgivare förhindrad att utlämna det nya lånet, eftersom andrahands-panträtten måste underkännas såsom säkerhet.

De anförda konsekvenserna av den föreslagna lagstiftningen kan inte an-ses förenliga med de anspråk man från såväl borgenärs- som gäldenärssyn-punkt har rätt att ställa på ett ändamålsenligt fungerande system för fastig-hetskredit.

Man torde, utan att propositionens panträttsprinciper därav berörs, kunna komma till rätta med problemet på ett för alla berörda intressenter accepta-belt sätt genom en modifikation av den i 6 kap. 3 § första stycket föreslagna ordningen för pantbrevs utnyttjande, lämpligen genom en regel att, om pant-brev pantsätts till mer än en borgenär, ränta och kostnader ej får uttagas ur pantbrevets belopp av annan borgenär än den som i pantsättningskedjan äger sämsta rätt. En sådan regel skulle i praktiken fungera på samma sätt som om pantbrevet utbytts mot nya pantbrev till samma antal som borge-närerna.

Med stöd av det anförda hemställes,

att riksdagen vid sin behandling av proposition nr 20
mätte besluta att jordabalken 6 kap. 3 § ges följande lydelse:

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rätts-ägare i fastighet, har borgenär, *med den begränsning som följer av andra*

stycket, rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen in- till pantbrevs belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets be- lopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhål- landet. Tillägget får icke överstiga *tjugo procent* av fordringens inom pant- brevets belopp liggande kapitalbelopp jämte *årlig ränta på detta belopp en- ligt för fordringsförhållandet gällande grunder, dock högst tio procent*, från den dag då fastigheten utmätes, konkursansökan gjorts eller de medel ned- sattes som eljest skall fördelas.

Har pantbrev pantsatts till mer än en borgenär, får ränta, skadestånd och kostnader enligt första stycket icke uttagas ur pantbrevets belopp av annan borgenär än den som enligt den inbördes panträttsordningen äger sämsta rätt.

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

Stockholm den 16 oktober 1970

Erik Grebäck (cp)
