

## Nr 45

*Utlåtande i anledning av väckta motioner om lagstiftning i syfte att möjliggöra utnyttjande av byggnad på annans mark såsom säkerhet för kredit.*

Första lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta motioner, nr 496 i första kammaren av herr *Schött m. fl.* samt nr 580 i andra kammaren av herr *Turesson m. fl.* I motionerna, vilka är likalydande, hemställes, 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».

### Motionerna

I motionerna framhålles, att 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, framhåller motionärerna, likväl beträffande byggnad på annans mark icke funnit någon lösning, som ens tillnärmelsevis kan betecknas som tillfredsställande. Den ekonomiska betydelsen av att detta slag av byggnader svårligen kan nyttjas som säkerhet för kredit låter sig knappast uppskattas. Det finns flera grupper av intressenter. Åtskilligt tyder på att det ekonomiska intresset av en praktisk möjlighet att kunna på normalt sätt använda byggnader av detta slag för kredit är växande.

Beträffande motionernas innehåll i övrigt får utskottet hänvisa till motionen II: 580.

### Yttranden

Utskottet har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttranden över motionerna från 1959 års *förlagsintekningskommitté* och *arrendelagsutredningen*. Därjämte har tillfälle att yttra sig över motionerna beretts *Sveriges advokatsamfund*, *Föreningen Sveriges häradshövdingar*, *Föreningen Sveriges stadsdomare*, *Svenska bankföreningen*, *Sveriges jordbrukskassaförbund*, *Riksförbundet Landsbygdens folk* och *Sveriges bensin-1 — Bihang till riksdagens protokoll 1961. 9 saml. 1 avd. Nr 45*

*handlars riksförbund*. Från sistnämnda organisation har emellertid yttrande icke inkommit.

*Förlagsintekningskommittén, advokatsamfundet, bankföreningen, jordbrnkskassaförbundet och RLF* tillstyrker motionerna, medan *arrendelagsutredningen* och *stadsdomareföreningen* förklarar sig icke vilja motsätta sig, att en utredning kommer till stånd. Vad slutligen beträffar *häradshövdingeföreningen*, ställer sig denna positiv till motionärernas syfte men ifrågasätter, om det är lämpligt att nu tillsätta en särskild utredning för den av motionärerna väckta frågan.

I det av *förlagsintekningskommittén* avgivna yttrandet lämnas inledningsvis en översiktlig redogörelse för rättspraxis. Kommittén anför härvid följande:

Såsom framhållits i motionerna äro de nuvarande möjligheterna att be-  
gagna byggnad på annans mark som kreditunderlag starkt begränsade, då  
ett för ändamålet lämpat rättsinstitut saknas. Sålunda är panträttsinsti-  
tutet i sin nuvarande utformning i flertalet fall oanvändbart med hänsyn till  
att, enligt vad som fastslagits i rättspraxis, pantsättning av byggnad fordrar  
avstående från besittningen. Däremot föreligger från denna synpunkt intet  
hinder mot s. k. säkerhetsöverlåtelse. Enligt rättspraxis är nämligen säker-  
hetsöverlåtelse av byggnad på annans mark, liksom även omsättningsöver-  
låtelse av sådan byggnad, redan i och med avtalet gällande mot tredje man,  
såväl säljarens borgenärer som senare köpare i god tro. Detta sätt att belåna  
byggnad är emellertid förenat med betydande olägenheter. De anmärk-  
ningar som från principiella synpunkter kunna riktas mot säkerhetsöver-  
låtelse i allmänhet få en särskild tyngd när det gäller sådan överlåtelse av  
byggnad på annans mark. Det redan i och för sig föga tilltalande tillväg-  
gångssättet att använda överlåtelsens form och terminologi fastän syftet är  
allena upplåtande av säkerhet framstår här som ett av rättsordningen  
uppställt oeftergivligt villkor för att säkerhetssyftet skall kunna nås utan  
avstående från besittning. En annan allvarlig anmärkning är att, enär säker-  
hetsöverlåtelsen blir gällande utan att något slag av publicitet behöver iakt-  
tagas, övriga borgenärers intressen kunna bli lidande genom en dylik rätts-  
handling. Av samma anledning blir också skyddet för långgivaren otillräck-  
ligt. Denne är nämligen icke tryggad mot den eventualiteten att egendomen,  
när den överlåtes till säkerhet, redan dessförinnan i tysthet gjorts till före-  
mål för överlåtelse; sådan överlåtelse är i och med avtalet gällande mot tredje  
man och således också mot honom. Tydligt är att detta förhållande även kan  
innebära risk för skentransaktioner i syfte att omintetgöra långgivarens sä-  
kerhet. Bland övriga olägenheter som äro förknippade med säkerhetsöver-  
låtelse må tillika särskilt framhållas den oklarhet som i olika hänseenden  
synes råda angående dess innebörd och verkningar.

*Häradshövdingeföreningen* framhåller, att någon ändring av rättspraxis  
utan lagstiftning icke torde vara att påräkna. Med hänsyn härtill synes det  
vara motiverat att verkställa en utredning med syfte att få till stånd en lag-  
stiftning, vilken råder bot på det oeffterättlighetstillstånd, som nu med hän-  
syn till rättspraxis råder i fråga om utnyttjande av byggnad å annans grund  
för kreditändamål.

I fråga om föreliggande behov av säkerhet för kredit uppger *bankföreningen*, att erfarenheterna inom affärsbankväsendet klart visar, att det förefinns ett praktiskt behov av att kunna använda byggnader på ofri grund som kreditunderlag. På grund härav och då utvägen att för nämnda ändamål arrangera säkerhetsöverlåtelser icke innebär någon tillfredsställande lösning, tillstyrker föreningen livligt det i motionerna framförda förslaget. — Samma uppfattning kommer till uttryck i det yttrande, som avgivits av *jordbrukskassaförbundet*.

*RLF* anser i likhet med motionärerna, att det från olika synpunkter skulle vara värdefullt om byggnad å annans mark skulle kunna nyttjas såsom säkerhet för kredit. Otvivelaktigt skulle detta innebära särskilda fördelar för jordbruksarrendatorer. I vilken utsträckning dessa är ägare av byggnader på jordägares mark är dock icke möjligt att angiva.

Då någon mera fullständig utredning i ämnet icke föreligger, anser *arrendelagsutredningen*, att ett allmängiltigt uttalande icke kan göras i frågan i vilken utsträckning det förekommer, att arrendatorer äger hus. Inom området för jordbruksarrende kan fastställas en tendens att tillämpa allt kortare arrendetider. Därmed har nog också i allmänhet arrendatorernas intresse av att uppföra egna byggnader minskat. Så långt utredningens erfarenhet sträcker sig, föreligger beträffande jordbruksarrende för närvarande icke något större eller mera allmänt behov att kunna utnyttja arrendators byggnader för kreditändamål. Vad åter angår lägenhetsarrendators hus torde behovet att kunna utnyttja huset för kreditändamål vara betydligt större och allmännare än i fråga om jordbruksarrendators hus.

*Häradshövdingeföreningen* anser, att det i vissa fall, särskilt då det gäller byggnader som utnyttjas i förvärvsverksamhet, t. ex. bensinstationer, kiosker, byggnader för småindustri, av jordbruksarrendatorer uppförda byggnader, synes vara ett behjärtansvärt intresse att öppna möjligheter att utnyttja byggnaden som kreditsäkerhet. Däremot är föreningen mera tveksam när det gäller sommarstugubebyggelsen. Härigenom skulle man nämligen uppmuntra till att dylik i ökad utsträckning komme till stånd å arrenderad mark. Enligt föreningens åsikt skulle det främja en sundare utveckling av denna bebyggelse om den i huvudsak kunde begränsas till särskilda för ändamålet avsedda tomter och därigenom planeras under de fastare former, som gäller för fastighetsbildningen. Även om numera byggnadslov alltid erfordras för sådana byggnader torde prövningen i avstyckningsärendena bli mera enhetlig och konsekvent än vid beviljande av byggnadslov i särskilda fall.

*Förlagsintekningskommittén* yttrar följande:

Principiellt böra alla överlåtbara förmögenhetsobjekt kunna utnyttjas i kreditsyfte, och det kan icke vara till fördel vare sig för samhället eller för den enskilde att sådana byggnader, vilka ofta representera ett betydande värde, skola vara mer eller mindre undandragna från kreditlivet. Kommittén

har därvid icke förbisett att ett vidgande av belåningsmöjligheterna kan tänkas komma att främja bebyggelse på annans grund. Anmärkas må, att i Danmark, Finland och Norge byggnad på annans mark kan utgöra föremål för panträtt utan att ägaren behöver avstå från besittningen.

Icke minst för rörelseidkare, som i sin rörelse använder byggnad på annans mark, skulle det vara till gagn att kunna utnyttja byggnaden för kreditändamål, och kommittén har därför övervägt huruvida, i saknad av annan lämplig belåningsform, förlagsintekningsinstitutet bör utsträckas till att omfatta dylik egendom. Emellertid kan förlagsintekningsinstitutet icke så utformas att långgivaren i fråga om annan förlagsegendom erhåller ett skydd mot förfoganden, vilket är jämförligt med det skydd en panthavare åtnjuter i motsvarande fall. Visserligen vore måhända, därest byggnad på annans mark medtoges bland förlagsegendomen, i och för sig möjligt att beträffande sådan byggnad införa särregler i syfte att stärka långgivarens ställning, men en dylik lösning synes förenad med så stora nackdelar att den icke bör komma i fråga. Eftersom förlagsintekningsinstitutet icke står öppet för alla som äga byggnad på annans mark, skulle för övrigt en reform, varigenom institutet utsträckes till dylika byggnader, endast få begränsad räckvidd.

*Stadsdomareföreningen* finner det uppenbart, att ägare till byggnad på annans mark kan ha ett starkt intresse av att utnyttja denna för kreditändamål. Man kan emellertid inte bortse från att ett tillskapande av en dylik möjlighet skulle kunna få följder av icke önskvärd art. För närvarande torde den som uppför en byggnad ha ett synnerligen starkt intresse av att få äganderätten till den mark på vilken byggnaden uppföres överförd på sig. Denna inställning måste anses såsom både sund och riktig. Det normala bör vara att äganderätten till byggnaden och den mark på vilken byggnaden står är i samma ägares hand. Det kan emellertid befaras, att detta intresse skulle minska om byggnad på annans mark kunde bli föremål för panträtt. En dylik utveckling kan icke anses önskvärd. Styrelsen ställer sig därför tveksam till förslaget såvitt angår byggnader i allmänhet. — Nyssnämnda synpunkter kan däremot icke komma i betraktande, då det gäller byggnader, som äges av arrendatorer av jordbruksfastigheter. Att dylika byggnader skall kunna bli föremål för panträtt torde vara både lämpligt och av behovet påkallat. Huruvida ett särskilt institut härför är nödvändigt är dock enligt styrelsens mening tveksamt. Styrelsen ifrågasätter huruvida icke denna fråga skulle kunna lösas genom reformering av antingen jordbruksinventarie- eller förlagsintekningsinstitutet.

I flera yttranden diskuteras olika förslag hur en lagstiftning inom förevarande område bör utformas. *Häradshövdingeföreningen* framhåller härvidlag, att det från juridisk-teknisk synpunkt föreligger avsevärda svårigheter att lösa. Då tradition icke kan ifrågakomma, måste pantsättningen ovillkorligen på annat sätt erhålla publicitet, eftersom »tyst» pantsättning skulle medföra alltför stora risker för rättsförluster. En

offentlig registrering av pantupplåtelse aktualiserar problemet om vad som skall erfordras för att identifiera och beskriva byggnaderna och nödvändiggör en relativt dyrbar förvaltningsapparat. Vidare måste man lösa frågan om de pantsatta byggnadernas övergående till fast egendom, i vilket fall pantupplåtelse skulle komma i konflikt med inteckningarna i den fasta egendomen. Den viktigaste förutsättningen för genomförandet av förslaget är emellertid att nyttjanderätten till den mark, varå byggnaden uppförts, är tryggad och kan bli föremål för överlåtelse vid eventuell pantrealisation. Härför utan skulle säkerheten icke komma att tillerkännas större värde ur kreditsynpunkt.

Angående tidpunkten för en utredning i enlighet med motionärernas yrkande anför *häradshövdingeföreningen*, att den väckta frågan har åtskilliga aspekter, av vilka somliga har nära samband med andra lagstiftningsfrågor. De här ovan berörda arrenderättsliga frågorna synes sålunda böra behandlas av den nyligen tillsatta arrendelagsutredningen. De centrala frågorna om panträtt och säkerhetsöverlåtelse synes böra behandlas vid den i olika sammanhang signalerade utredningen om reformering av panträkten. Slutligen kan det erforderliga registreringsförfarandet ha visst samband med den omläggning av inskrivningsväsendet, som föranledes av det nu föreliggande förslaget till ny jordabalk. — Ehuru föreningen ställer sig positiv till motionärernas syfte vill föreningen dock ifrågasätta, om det är lämpligt att nu tillsätta en särskild utredning för denna fråga.

*Förlagsintektningskommittén* ger uttryck för motsatt uppfattning och anser, att tillräcklig anledning saknas att låta frågan om införande av ett särskilt panträttsinstitut för byggnader anstå, tills en reform av handelsbalkens panträttsbestämmelser kan komma till stånd. Då problemställningarna är väsentligen olikartade, föreligger icke något sådant samband mellan dessa lagstiftningsfrågor, att ett dylikt uppskov är motiverat. Fastmera anser kommittén, att en lagstiftning rörande panträtt i byggnader på annans grund bör genomföras utan dröjsmål.

### Utskottet

I förevarande motioner framhålles, att det måste betraktas som ett allmänt intresse att förmögenhetsobjekt i största möjliga utsträckning kan utnyttjas för kredit. För att tillmötesgå detta intresse har beträffande skilda slag av förmögenhetsobjekt olika författningar kommit till stånd. Beträffande byggnad på annans mark har dock någon tillfredsställande lösning icke åstadkommits. Motionärerna erinrar om att sistnämnda fråga varit aktuell i olika sammanhang utan att någon lagstiftning genomförts. Byggnad på annans mark betraktas av kreditinstitutet som en icke bankmässig säkerhet. Anledningen härtill är enligt motionärerna avsaknaden av laglig regle-

ring av säkerhetsupplåtelse för ifrågavarande slag av egendom. Motionärerna anhaller därför om en utredning i syfte att få till stånd en legal reglering, som möjliggör, att byggnad på annans mark kan nyttjas som säkerhet för kredit.

Motionärernas åsikt att behov föreligger av en lagstiftning för att möjliggöra att byggnad på annans mark kan utnyttjas för kredit bekräftas i olika uttalanden från remissinstanserna. Även utskottet är av den uppfattningen, att de i motionerna framförda synpunkterna förtjänar beaktande. Vid bedömning av om en lagstiftning bör genomföras inom ifrågavarande område måste emellertid hänsyn också tagas till de olägenheter av framför allt social natur, som kan följa av en utvidgning av kreditmöjligheterna. Vidare måste beaktas den återverkan en sådan lagstiftning kan medföra i fråga om fastighetsbildningen.

Det kanske viktigaste spørsmålet vid utarbetande av en lagstiftning enligt motionärernas yrkande torde bli, hur låntagarens nyttjanderätt skall kunna tagas i anspråk av långivaren vid tvångsrealisation av byggnaden. För att sådant ianspråktagande skall kunna ske är det erforderligt att nuvarande rättsliga reglering av förhållandet mellan jordägare och nyttjanderättshavare reformeras. Denna fråga har emellertid stark anknytning till det uppdrag som lämnats arrendelagsutredningen. Enligt utskottets mening bör denna utrednings förslag framläggas, innan närmare överväges huruvida den av motionärerna påyrkade utredningen skall komma till stånd. Det synes dock lämpligt, att motionerna överlämnas till arrendelagsutredningen för att tagas i beaktande vid dess arbete.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motioner, I: 496 och II: 580, icke måtte föranleda annan riksdagens åtgärd än att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer, att motionerna jämte detta utlåtande överlämnas till arrendelagsutredningen.

Stockholm den 23 maj 1961

På första lagutskottets vägnar:

INGRID GÄRDE WIDEMAR

*Vid detta ärendes behandling har närvarit*

från första kammaren: herrar Branting, Per Olofsson, Nyström, Gezelius, Alexanderson\*, Fagerström och Hilding\*;

från andra kammaren: fru Gärde Widemar, herrar Östrand\*, Gustafsson i Borås, fru Löfqvist, herrar Johansson i Dockered\*, Edlund, Martinsson och fröken Andersson i Strängnäs.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.