Kommentar till

Jordabalken

6 kap.
Av
Peter Westerlind

Norstedts Blå Bibliotek

Juridikbok.se

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

• Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

• Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att gör något som licensen tillåter.

Se även information på
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f45d4

PETER WESTERLIND

KOMMENTAR TILL JORDABALKEN

6 KAP.

KOMMENTAR

TILL

JORDABALKEN

AV

PETER WESTERLIND

6 KAP.

P A NORSTEDT & SÖNERS FÖRLAG

STOCKHOLM

ISBN 91-1-777072-6
© P A Norstedt & Söners förlag 1977
Stockholm 1977. Norstedts Tryckeri 777042

INNEHÅLL

Förkortningar 8
Förord 9
Jordabalkens rubrik 11

FÖRSTA AVDELNINGEN:
RÄTTSFÖRHÅLLANDEN RÖRANDE FAST EGENDOM 11
6 kap.: Panträtt 11
Rättsutvecklingen fram t. o. m. den vid JBs ikraftträdande gällande rätten 13
Det äldsta utvecklingsskedet 14
Senmedeltiden 19
Nya tiden intill ikraftträdandet av 1734 års lag 30
Tiden från ikraftträdandet av 1734 års lag till ikraftträdandet av 1875 års inteckningsförordning (IF) 41
Tiden från ikraftträdandet av IF till ikraftträdandet av JB . . . 56
Hur JBs panträttsregler successivt växte fram 77
LBs förslag 1908/1909 77
LBs förslag 1960 80
Jordabalksutredningens förslag 1963 84
Propositionen 93
Grunddragen i JBs panträttsreglering jämte anslutande förmånsrätts- och exekutionsregler 101
Panträttsreglerna 101
Förmånsrättsreglerna 112
Exekutionsreglerna 123
Övergångsbestämmelser 152
Detaljkommentarer till de särskilda paragraferna i 6 kap. JB 160
Upplåtelse av panträtt 160
1 och 2 §§ 160
Panträttens innebörd 266
3 § 266
4 § 309
5 § 311
6 § 312
Upplåtelse av panträtt i vissa fall 314
7 § 315
8 § 326
Ägarhypotekets innebörd 334
9 § 334

Innehåll

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar 348
10 § 349
11 § 354
Vissa bestämmelser om inteckningsrätt och pantbrevs giltighet 358
12 § 360
13 § 381
14 § 385
15 § 396
16 § 398
17 § 408
Lagen den 17 december 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken 412
Litteraturförteckning 416
Betänkanden 416
Propositioner 416
Övrig litteratur 416
Sakregister 420

FÖRKORTNINGAR

FBL	= fastighetsbildningslagen 17/12 1970 (nr 988)
FfL	= lagen 14/5 1971 (nr 494) om exekutiv försäljning av fast egendom
HD	= högsta domstolen
IF	= förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom
JB	= jordabalken 17/12 1970 (nr 944)
JDL	= lagen 18/6 1926 (nr 326) om delning av jord å landet
JFFT	= Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland
LB	= lagberedningen
LF	= förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fast egendom
NJA	= Nytt Juridiskt Arkiv, avdelning I
PromL	= lagen 17/12 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken
Propositionen (prop.)	= propositionen 1970: 20 angående jordabalken
SFS	= Svensk författningssamling
SOU	= Statens offentliga utredningar
SvJT	= Svensk juristtidning
UL	= utsökningslagen 10/8 1877 (nr 31 s. 1)
ÄJB	= jordabalken i 1734 års lag

FÖRORD

Boken är utarbetad efter i huvudsak samma mönster som den förut utkomna volymen om jordabalkens fem första kapitel.

Till Emil Heijnes stiftelse för rättsvetenskaplig forskning, som gett mig ekonomiskt stöd, och till hovrättsfiskalen Jan-Peter Duker, som läst igenom boken i korrektur och gjort värdefulla påpekanden, uttalar jag ett varmt tack.

Stockholm sommaren 1977

Peter Westerlind

JORDABALK;

GIVEN STOCKHOLMS SLOTT DEN 17 DECEMBER 1970
(NR 994)

Kungl. Maj:t har, med riksdagen, funnit gott förordna, att jordabalken i Sveriges rikes lag skall ha följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN
RÄTTSFÖRHÅLLANDEN RÖRANDE FAST EGENDOM

6 Kap.
Panträtt

Panträtten har beskrivits såsom en begränsad sakrätt innefattande rättslig makt som hänför sig inte till sakens substans utan till dess värde. Närmare bestämt har rättighetens innehavare, panthavaren, befogenhet att ur sakens (pantens) värde få ut värdet av en viss prestation när den inte fullgörs på ett behörigt sätt. Denna beskrivning kan appliceras på såväl fastighetspanträtten som panträtten i lös egendom.[1] Och det kan tilläggas att beskrivningens kriterier passar in också på den kategori av begränsade sakrätter i fastigheter vilken brukar kallas reallaster.[2] Skillnaden mellan fastighetspanträtten och reallasten framträder i det sinsemellan skiljaktiga rättighetsinnehållet; medan reallasten innebär en rätt att uppbära vissa från en fastighet eller dess avkastning härrörande prestationer, går panträtten ut på realisation av fastighet för att ur dess pris utvinna värdet hos den panthavaren tillkommande prestationen i händelse av att denna inte blivit fullgjord.[3]

[1] Se t. ex. Undén, Svensk sakrätt I, nionde uppl. (Lund 1974), s. 166 och II: 2, sjätte uppl. (Lund 1970), s. 287 f. samt Wrede, Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag, andra uppl., utgiven av Caselius (Helsingfors 1947), s. 422, 430 och 432. Jfr beträffande panträttsbegreppet enligt JB framställningen här nedan s. 102 ff.

[2] Exempelvis avkomsträtt enligt 54 § förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 12) ang. inteckning i fast egendom, i detta arbete (kommentaren till 6 kap. JB) förkortad IF.

[3] Se t. ex. Wrede a. a. s. 422.

Redan i detta sammanhang må anmärkas att JBs materiella regler om fastighetspanträtten är i helt dominerande utsträckning tillämpliga också på panträtt i tomträtt.[3a] Den senare arten av panträtt åtnjuter numera i kreditlivet jämväl faktisk likställighet med fastighetspanträtten såsom kvalificerat säkerhetsobjekt.[3b]

I LBs jordabalksförslag av år 1960 och i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963 återfanns reglerna om fastighetspanträtten i respektive förslags 8 kap. Panträttsbestämmelserna i LBs jordabalksförslag av år 1909 var intagna i 16 kap.[4] Förevarande kapitel i JB meddelar de materiella stadgandena; föreskrifterna om inskrivningen av panträtt — inteckning — ges i 22 kap.[5] Kärnan i förevarande kapitel, vilket omfattar 17 paragrafer, utgörs självfallet av de regler som anger fastighetspanträttens konstituerande och den strukturella innebörden av rättsinstitutet. Huvudbestämmelserna i det förra hänseendet, alltså om hur panträttsupplåtelsen verkställs, är 1 och 2 §§, medan den centrala gestaltningen av panträttsinnebörden sker i 3 §. Ett särskilt avsnitt upptar speciella bestämmelser om s. k. gemensam inteckning, 10 och 11 §§.[6]

Panträtten sådan den fått sin bestämning i JB framträder i åtskilliga avseenden med nya drag. Dessa nyheter i förhållande till vad som gällde före JBs ikraftträdande har, oaktat de i propositionen betecknats såsom grundläggande, där samtidigt karakteriserats som varande av "formell natur"; panträttsinstitutet enligt JBs regler innebär sakligt sett inte någon som helst nydaning när det gäller panträttens funktion på kreditlivets område, har det tillagts.[7] Vad som kan ge visst berättigande åt omdömet, att panträttsförändringen är av enbart formell natur, skulle väl vara just hänvisningen till att panträtten har behållit sin funktion från tiden före JBs ikraftträdande. Ur andra synvinklar sett är det svårare att karakterisera panträttsreformen som endast formell. Ett faktum är att panträttsinstitutets juridiska konstruktion delvis blivit avsevärt olika mot

[3a] Se 13 kap. 7 § JB.

[3b] Jfr Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter (Sthlm 1965) s. 79 jämte där gjorda hänvisningar till samme förf., Banklagen (Sthlm 1958) s. 212 f. samt samme förf., Sparbankslagen (Sthlm 1961) s. 182 f. och 204 ff.

[4] Se den i inledningen till Westerlind, Kommentar till jordabalken 1—5 kap. (Sthlm 1971) — i fortsättningen cit. Westerlind, JB 1—5 — s. 11 ff. verkställda allmänna presentationen av jordabalksförslagen av år 1909, 1960 och 1963 samt den i samband därmed redovisade kapitelindelningen i förslagen. Såsom framhålls i samma inledning upptog 1947 års jordabalksförslag inga panträttsregler. Beträffande de i 16 kap. av 1909 års jordabalksförslag inrymda panträttsreglerna må nämnas att de utgjorde en direkt motsvarighet till innehållet i 3 kap. av det förslag till lag om inskrivning av rätt till fast egendom vilket dessförinnan framlagts av LB; se LBs bet. 1908 s. 27 ff.

[5] Ang. relationen mellan 6 kap. och 22 kap. se Westerlind, JB 1—5 s. 17 ff. och nedan s. 101 f.

[6] Jfr prop. B s. 244; se även prop. A s. 115 ff., 400 och 401.

[7] Prop. B s. 244 f.

förut. Och detta omdöme gäller också centrala sidor hos rättsbildningen.[8] Ändå är det motiverat att instämma i propositionens konstaterande att "den juridiska konstruktionen hämtar sina väsentliga drag från rättstraditionen".[9] En fullgod förståelse av vår panträtt förutsätter därför nu likaväl som före JBs tillkomst viss förtrogenhet med äldre utvecklingsstadier på detta rättsgebit. Särskilt i vissa sammanhang torde en mera kvalificerad analys av den nuvarande begreppsbyggnaden vara klart beroende av medvetenhet om den historiska bakgrunden.[10] En återblick på panträttsinstitutets framväxt och utveckling må därför anses vara motiverad.

Rättsutvecklingen fram t.o.m. den vid JBs ikraftträdande gällande rätten

Det är en naturlig föreställning att vissa rättsinstitut är avsevärt äldre än andra. En illustrativ jämförelse erbjuder fastighetsköpet och fastighetspanträtten. Utan vidare kan väl förmodas att vissa regler om fastighetsköp utbildade sig på ett mycket tidigt stadium av kultur- och samhällsutvecklingen. Att behovet av normer beträffande fastighetspanträtt framträdde först i ett tämligen sent skede är ett lika plausibelt antagande. De panträttsnormer som de äldsta bevarade rättskällorna i ämnet ger oss vågar man måhända rentav betrakta såsom representerande en nära nog ursprunglig fas av regelkonstruktionerna på området, medan däremot de äldsta till vår tid förmedlade stadgandena om fastighetsköpet säkerligen har många versioner av ännu tidigare rättsgestaltning bakom sig. Tillika förtjänar kanske framhållas att de relativt sofistikerade behov som panträttsinstitutet skulle svara mot knappast kunde väntas bli helt nöjaktigt tillfredsställda genom de primitiva konstruktioner som möter i de äldsta kända lagstiftningarna. Det är med andra ord ganska självklart att regleringar sådana som de vilka angår fastighetspanträtten jämförelsevis sent och först sedan åtskilliga varianter efterträtt varandra nått en mot institutens funktion någotsånär adekvat svarande gestaltning. Innan panträttsinstitutet vunnit

[8] Jfr t. ex. Westerlind, JB 1—5 s. 16, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl. (Lund 1973), s. 88 — sagda tredje uppl. utgör i väsentliga avseenden ett i förhållande till de tidigare uppl. nytt arbete; när det ibland finns anledning att göra referenser till den första uppl., som utkom 1971, sker detta naturligtvis med angivande av upplagebeteckningen, och under sådana förhållanden har det ansetts lämpligt att alltid ange upplagebeteckningen också vid referenser till tredje uppl. — samme förf., Inteckning och panträtt (Gbg 1972) s. 45 ff. och 73 f. samt Stark, Jordabalken, den nya lagstiftningen med kommentar, fjärde uppl. (Sthlm 1973), s. 191 f.

[9] Se prop. B s. 245; jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 6.

[10] Jfr Arnholm, Panteretten, tredje utgave (Oslo 1962), s. 27: "Men visse deler av det historiske stoff har verdi — delvis stor verdi — også når man skal behandle situasjonen som den er i dag. Enkelte regler kan man overhodet bare forstå på bakgrunn av deres historie. Og rent generelt kan man laere meget av å følge grunnlinjene i en utvikling. Det kan vise hvordan og hvorfor reglene er blitt slik som de er, det kan fortelle om forsøk på løsninger som ikke har ført frem, og det kan undertiden gi antydninger om de veier man kan tro utviklingen vil følge videre."

sin nuvarande utvecklingsnivå har det alltså prövat åtskilliga, successivt framvuxna former. Givetvis har de alldeles särskilt påtagliga skiftningar som präglat utvecklingsprocessen på panträttsområdet skapat speciella problem i fråga om möjligheten att fasthålla vid en gång gjorda analyser av panträttsbegreppet. I själva verket har begreppsbestämningen kontinuerligt måst revideras.[11]

Det äldsta utvecklingsskedet

De tidigaste svenska rättskällor som ger oss besked om en panträtt i fast egendom är landskapslagarna.[12] Om man undantar västgötalagarna,[13] låter landskapslagarna — enligt de flesta bedömares tolkningar — följande bild framträda av den fastighetspanträtt de befattar sig med.[14] Pantsättningen hade konstruktionen av en försäljning, eller i allt fall en överlåtelse av äganderätt,[15] med förbehåll om att pantsättaren skulle ha rätt att återköpa jorden.[16] Den tid inom vilken återköpsrätten skulle kunna göras gällande — stämmotiden — var kort, ett år eller därunder. Av denna pantsättningstyps konstruerande såsom köp följde att landskapslagarna fordrade att de för fastighetsköpet uppställda formerna skulle iakttas. Såsom framgått i tidigare sammanhang stipulerade landskapslagarna sinsemellan något skiljaktiga fordringar på formerna för giltigt köp av fast egendom.[17] Enligt västgötalagarna skulle fastighetsköp ske under

[11] Jfr Landtmanson i Tidskrift for Rettsvitenskap 1889 s. 228 (i uppsats betitlad "Några anmärkningar om den äldre svenska panträttens juridiska konstruktion"), Undén, Svensk sakrätt I s. 163 f. och Wrede a. a. s. 423.

[12] De svenska landskapslagarna brukar man datera enligt följande: äldre västgötalagen 1220-talet, yngre västgötalagen omkring 1280, östgötalagen strax efter 1285, upplandslagen 1296, smålandslagen och södermannalagen 1327, dalalagen, hälsingelagen och västmannalagen under de två decennierna därefter, dock före 1347. Såsom en landskapslag för sig bör betraktas gotlandslagen från slutet av 1200-talet.

[13] Ang. västgötalagarnas panträttskonstruktion se not 28 å s. 16 nedan.

[14] Se härom E. V. Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarna, andra uppl. (Uppsala 1888), s. 7 ff., Landtmanson a. a. s. 229 ff., LBs bet. 1908 s. 564, Gadolin, Pantsättning af jord enligt medeltida svensk landsrätt (Helsingfors 1909) — cit. Gadolins avhandling — s. 45 ff., 111 ff. (obs. bl. a. s. 152) och 256 f., Benckert, Bidrag till inteckningsinstitutets historia (Sthlm 1920) — cit. Benckerts avhandling — s. 2 ff. och 47, Wrede a. a. s. 108 f. och 426 f., Undén, Svensk sakrätt I s. 165 (ett omnämnande i förbigående), Tiberg i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1964 s. 557 (i art. betitlad "Några drag ur hypoteksrättens utveckling i Europa, främst beträffande fast egendom") samt slutligen Svensk rättshistoria III; fastighetsrättens historia; efter föreläsningar av professor Almquist, tredje uppl. (Sthlm 1964, stencilerat) — cit. Almquists kompendium — s. 195.

[15] Se Landtmanson a. a. s. 249 f. samt Gadolins avhandling s. 57 f. och 256 f. Jfr Undén, Svensk sakrätt I s. 164.

[16] Också den romerska rätten kände en så konstruerad pantsättning. Det vid förytringen knutna förbehåll varigenom pantsättaren tillförsäkrades återköpsrätten benämndes fiducia. Ibland har i litteraturen hela det ifrågavarande panträttsarrangemanget, d. v. s. äganderättsöverlåtelsen jämte det därmed förbundna återlösenvillkoret, kallats fiducia eller fiduciarisk panträtt. Jfr Landtmanson a. a. s. 239, Wrede a. a. s. 423, Undén, Svensk sakrätt I s. 164 och Tiberg a. a. s. 554.

[17] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 238 f.

medverkan av nio män, tillkallade för att bekräfta avtalet; dessa kallades fastar. En av dem skulle leda förrättningen, tillkännage säljarens vilja att föryttra fastigheten och meddela ett slags fastställelse — laga fasta[18] — på överlåtelsen. Västgötalagarna krävde dessutom en särskild formalitet när köparen tog fastigheten i besittning; formaliteten bestod i ägogränsernas uppgående i närvaro av byns samtliga jordägare.[19] Även i östgötalagen föreskrevs att köpet skulle avslutas inför fastar.[20] Svealagarna anvisade däremot att fastighetsköpet skulle — under medverkan också där av fastar, flera än det i västgötalagarna bestämda antalet — avslutas inför en större menighet som var församlad vid kyrkan eller på tinget.[21] Sedermera förlades fastighetsköpet helt och hållet till tinget enligt svealagarna, och häradshövdingen eller lagmannen övertog ledningen av förrättningen. Bland tingsmenigheten utsågs emellertid alltjämt fastar att vid behov vitsorda hur förrättningen gått till.[22] — Det bör understrykas att den för fastighetsköpet gällande procedur varom nu erinrats skulle enligt landskapslagarna ha sin tillämpning på själva pantsättningen; i princip skulle proceduren inte ånyo komma till begagnande i händelse den pantsatta fastigheten definitivt gick över i panthavarens hand.[23]

Av fastighetspantsättningens konstruerande såsom en överlåtelse följde likaså att bördsrätt skulle kunna utövas under de beträffande vanligt fastighetsköp uppställda betingelserna.[24]

Fastän pantsättningen i fråga har uti förevarande framställning liksom mestadels i annan juridisk litteratur betecknats som en föryttring med förbehåll om återköpsrätt för pantsättaren, torde villkoret om återlösen emellertid inte, så-

[18] Den ursprungliga ordformen var "fäst".

[19] Termen för denna vandring kring ägorna var "umfärdh". Enligt den yngre västgötalagen ägde umfärdh dock inte rum vid överlåtelse som inte avsåg egentlig försäljning utan i stället — såsom nu är i fråga — pantsättning. I andra hänseenden gjorde både den äldre västgötalagen och den yngre västgötalagen viss åtskillnad mellan proceduren vid överlåtelse som avsåg egentlig försäljning och proceduren vid överlåtelse som avsåg pantsättning. Se därom särskilt Gadolins avhandling s. 76.

[20] Både västgötalagarna och östgötalagen nämner också en annan form än umfärdh för symboliskt överlämnande av besittningen till fastigheten, nämligen den s. k. skötningen som bestod i att jord från den överlåtna fastigheten lades i förvärvarens sköte.

[21] I svealagarna tycks inte ha gjorts någon som helst procedurskillnad mellan överlåtelse i och för egentlig försäljning och överlåtelse i och för pantsättning. Sådan åtskillnad lär för övrigt inte heller kunna spåras i östgötalagen. Se ånyo Gadolins avhandling s. 176. Ang. benämningsskillnaden adhalfäst (fäst vid överlåtelse i och för egentlig försäljning) ./. vädhiafäst (fäst vid överlåtelse i och för pantsättning) se sistnämnda källa.

[22] Jfr — utöver hos Westerlind, JB 1—5 s. 239 not 12 angivna referenser — särskilt Gadolins avhandling s. 1 ff. och 76 ff. Se jämväl E. V. Nordling a. a. s. 2, Landtmanson a. a. i synnerhet s. 250 ff., LBs bet. 1908 s. 564, Wrede a. a. s. 103 f. och Almquists kompendium s. 195.

[23] Jfr den förändring härvidlag som redovisas i den fortsatta framställningen; se s. 18 här nedan.

[24] Se t. ex. E. V. Nordling a. a. s. 7 f., Landtmanson a. a. s. 238, LBs bet. 1908 s. 564, Wrede a. a. s. 427 och Almquists kompendium s. 195.

som hade legat närmast till hands med hänsyn till nämnda beteckningssätt, böra ses som ett resolutivt villkor utan som ett suspensivt.[25] Detta förklaras av att föryttringskonstruktionen, när den nu togs i anspråk för att åstadkomma en pantsättning, av förståeliga skäl kom att präglas av vissa särmärken; det centrala i det sammanhang vari föryttringskonstruktionen togs till hjälp var att säkerställa fullgörandet av en aktuell betalningsprestation, och det har därför övervägande ansetts naturligare att betrakta arrangemangets alternativa upplösning genom jordens övergång till den, som var berättigad att få betalningsprestationen, såsom något vilket nådde sin definitiva karaktär först i och med att stämmotiden förlöpte utan att prestationen fullgjordes.[26]

Den ålderdomliga pantsättningstyp som nu presenterats har i litteraturen benämnts "förfallpant".[27] Det samtida namnet torde ha varit "vädh".[28] Eftersom stämmotiden såsom redan nämnts var så kort, kan det många gånger — kanske i regel — ha tett sig meningslöst för panthavaren att överta besitt-

[25] Ang. resolutiva och suspensiva villkor vid fastighetsköp, se Westerlind, JB 1—5 s. 290 ff.

[26] Jfr å ena sidan Landtmanson a. a. s. 239, 253, 260 f. och 266 f. samt å andra sidan von Amira, Nordgermanisches Obligationenrecht I Altschwedisches Obligationenrecht (Leipzig 1882) s. 203 ff., Gadolins avhandling s. 57 f., 60, 111, 152 och 256 f., Benckerts avhandling s. 2 och Undén, Svensk sakrätt I s. 165.

[27] Se Gadolins avhandling t. ex. s. 48, 56, 57 och 257, Benckerts avhandling s. 2 ff. (se särskilt s. 4 not 17), Tiberg a. a. s. 557, 560 och 564 samt Almquists kompendium s. 195. En förfallpant (förfallopant) fanns redan i den romerska rätten. Dennas institut lex commissoria var en vid pantsättning begagnad klausul om att panthavaren skulle vid utebliven betalningsprestation bli utan vidare själv ägare av panten utan redovisningsskyldighet till pantsättaren. Jfr Undén, Svensk sakrätt I s. 164 och Arnholm a. a. s. 31.

[28] Se E. V. Nordling a. a. s. 7, Landtmanson a. a. s. 237, 241, 243 ff. (se särskilt den flera sidor omfattande not 1 å s. 243; se också anmärkningen beträffande "vädh" å s. 245 f. att det inte är ovanligt att en term eller benämning bibehåller sig länge efter det den förlorat sin gamla betydelse), 253, 260 f. (där Landtmanson särskilt tydligt preciserat sin egen tolkning att "vädh" var den adekvata beteckningen inte på förfallpanten i allmänhet utan på den alldeles specifika konstruktion av panträtt som enligt hans mening representerades av västgötalagarnas pantsättningsregler; se därom nedan i denna not), 263 (not 2 med fortsättning å s. 264) och 266 f., Gadolins avhandling s. 45, 47 f. (där å s. 47 ordet "vädhsättningsform" begagnas med syftning jämväl å den egentliga förfallpanten i de yngre landskapslagarna), 49 (se även not 5), 56, 58 (där vissa landskapslagars allmängiltiga användning av "vädh" såsom beteckning å förfallpanten klart framträder) och 256 (där Gadolin själv knyter termen "vädh" enbart till västgötalagarnas pantsättningsform), Benckerts avhandling s. 6 och 7 (se bl. a. upptakten till not 31), Wrede a. a. s. 426, Undén, Svensk sakrätt I s. 165 och Tiberg a. a. s. 556 not 19. — Tydligt är att västgötalagarnas pantsättningsform, vare sig den nu bör tilldelas den exklusiva rätten till termen "vädh" eller inte, representerar en i förhållande till förfallpanten i de övriga landskapslagarna säregen konstruktion. I den mån sagda i västgötalagarna behandlade pantsättningsform över huvud taget kan anses ha framträtt så distinkt, att den låter sig preciseras, tycks den ha utgjort ett slags upplåtelse (snarare än överlåtelse) måhända åsyftande att innebära ett omedelbart kompenserande vederlag för en prestation från förvärvarens sida, dock att "vederlaget" (jordupplåtelsen) skulle kunna av upplåtaren (pantsättaren)

ningen av jorden;[29] i den mån så inte skett, skulle förfallpanten följaktligen ha utgjort ett tidigt exempel på en pant utan besittning, en s. k. underpant eller, med den grekiska termen, hypoteka.[30]

Ett annat förhållande att beakta är att panthavaren ansågs ha genom jordens övergång till honom, när betalningsprestationen inte fullgjorts före stämmotidens slut, fått en full ekvivalent till betalningsprestationen; pantens tillgodogörande betydde alltså att han fått full ersättning.[31] Detta drag hos pantsättningen, d. v. s. att panten utgjorde en direkt och slutgiltig ekvivalent till betalningsprestationen,[32] har förmodligen varit kännetecknande för alla slags tidiga typer av pantsättning[33] och behöver alltså inte ha varit specifikt utmärkande för förfallpanten. Vad nu angår förfallpanten kan man emellertid spåra, att panthavaren så småningom ansågs skyldig att återbetala ett eventuellt konstaterat överskott (hyperocha enligt romerskrättslig terminologi).[34] Nästa stadium i utvecklingen var att han blev berättigad att av pantsättaren utkräva eventuellt underskott (defectus).[35] I bägge fallen skulle förutsättningen vara att värdediskrepansen mellan betalningsprestation och pantprestation fastställts vid värdering i särskilda former.[36] Synen på panten såsom en direkt och slutgiltig ekvivalent till den betalningsprestation som avsetts med pantsättningen övergavs sålunda. Man har daterat inträdet av denna förändring till

återtas om det skedde före utgången av en ganska lång frist (tre år; tydligen sammanföll denna tidsbestämning med den i västgötalagarna allmänt tillämpade "hävdefristen"). Se ang. denna i västgötalagarna behandlade pantsättningsform Landtmanson a. a. s. 260 f. och 266 f., Gadolins avhandling bl. a. s. 5, 35 ff., 43, 45 ff., 53 f. och 256 samt Benckerts avhandling s. 2 och 6 f. (se särskilt not 31 å s. 7 med fortsättning å s. 8).

[29] Jfr LBs bet. 1908 s. 567 f. (besittning beskrivs dock å s. 564 såsom det ordinära förhållandet), Gadolins avhandling s. 57, 111, 152 och 186, Benckerts avhandling s. 5 ff., Tiberg a. a. s. 557 samt Almquists kompendium s. 197. Se emellertid jämväl E. V. Nordling a. a. s. 8 (där uttalas att pantsättning faktiskt i allmänhet åtföljdes av omedelbart besittningstagande) samt Landtmanson a. a. s. 231 not 2 och s. 242 (återgivande av von Amiras ståndpunkt).

[30] Se ånyo LBs bet. 1908 s. 568, Benckerts avhandling s. 5, Tiberg a. a. s. 557 och Almquists kompendium s. 197. Ang. begreppet underpant (hypoteka) se Wrede a. a. s. 424 och 438, Undén, Svensk sakrätt I s. 164 f. samt Tiberg a. a. s. 553 och 555.

[31] Se E. V. Nordling a. a. s. 8, Landtmanson a. a. s. 230, 242 och 267, LBs bet. 1908 s. 564, Gadolins avhandling s. 53 och 227 (jfr s. 258), Wrede a. a. s. 426, Tiberg a. a. s. 557 och Almquists kompendium s. 195.

[32] Tiberg a. a. s. 557 talar om "utbyte av prestationer".

[33] Se ånyo Tiberg a. a. s. 557.

[34] Se E. V. Nordling a. a. s. 7 och 8, Landtmanson a. a. s. 230, 265 f. och 267, LBs bet. 1908 s. 564, Gadolins avhandling s. 228, Benckerts avhandling s. 3, Wrede a. a. s. 426, Tiberg a. a. s. 558 samt Almquists kompendium s. 195.

[35] Landtmanson a. a. s. 230 och 267, LBs bet. 1908 s. 564, Gadolins avhandling s. 228, Benckerts avhandling s. 3, Wrede a. a. s. 426, Tiberg a. a. s. 558 samt Almquists kompendium s. 195.

[36] Landtmanson a. a. s. 233 not 2 och s. 266, Benckerts avhandling s. 3, Tiberg a. a. s. 558 samt Almquists kompendium s. 195.

slutet av 1200-talet.[37] Det har betonats att fastighetspanträtten därmed hunnit fram till ett utvecklingsstadium då den framträder såsom ett klart självständigt institut, helt skilt från fastighetsköpet; panträttens natur är i fortsättningen den av begränsad sakrätt.[38] En kvarleva från den tidiga period, då pantsättningen innebar ett slags villkorlig överlåtelse av själva äganderätten, var dock att panträtten under långliga tider framåt upptogs bland de s. k. laga fången. I 1 kap. 1 § första stycket jordabalken uti 1734 års lag (ÄJB) hette det ju ända fram till ikraftträdandet av förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom — här förkortad IF — att "Dessa äro laga fång, därigenom man jord, hus och grund, å landet och i staden, förvärva må: ett är arv — — — femte är pant, om den lagligen pantsatt och förstånden är — — —".[39]

Ännu något senare under landskapslagarnas epok kan en annan modifierande förändring av förfallpanten konstateras. Vittnesbördet härom möter i hälsingelagen.[40] Modifikationen bestod däri, att den pantsatta fastigheten inte automatiskt tillföll panthavaren vid stämmotidens utgång utan först sedan panthavaren "uppbjudit" fastigheten till återlösen inte bara till de bördsberättigade utan också till pantsättaren själv.[41]

Inom ramen för denna redovisning av panträtten under det äldsta skedet bör emellertid ytterligare en mellanlänk på vägen till nästa utvecklingsstadium noteras, nämligen en förfallpant där utebliven betalning inte ledde till äganderättens överförande utan i stället till att nyttjanderätten till panten — bruksrätten — överfördes.[42] Såsom benämning å denna variant av förfallpant, vars äldsta förekomst tycks vara belagd till 1320-talet,[43] har förekommit termen "förfallpant med villkorlig bruksklausul".[44] Bortsett från att äventyret vid betalningsprestationens uteblivande sålunda var ett annat än beträffande den egentliga förfallpanten, var det dennas övriga kriterier som gick igen hos varianten. En kort stämmotid hörde alltså till konstruktionen. Och suspensiv var rättsdispositionen liksom i fråga om den egentliga förfallpanten; här rörde det sig följaktligen om en suspensiv upplåtelse av bruksrätten i motsats till den suspensiva överlåtelse av äganderätten som gav karaktär åt den egentliga förfallpanten. Det vill framgå att brukningsrätten för panthavaren kunde få fortsätta för en obestämd tid under vilken pantsättaren behöll rätten att återlösa panten och panthavaren rätten att uppbära avkastningen.

[37] LBs bet. 1908 s. 564 och Wrede a. a. s. 426.
[38] Almquists kompendium s. 195.
[39] Se härom även i den fortsatta framställningen.
[40] Ang. hälsingelagens tillkomsttid se not 12 å s. 14 här ovan.
[41] Se Gadolins avhandling s. 146 ff., 166 f., 197 f., 209, 233, 256 och 257 samt Benckerts avhandling s. 3 och not 17 å s. 4. Benckert vill beteckna denna modifierade förfallpant som "den yngre förfallpanten"; jfr Gadolins avhandling s. 60 f. och 167 ff. samt not 44 å förevarande sida.
[42] Se framför allt Gadolins avhandling s. 60 ff., 75, 167 och 169 ff. Se även Benckerts avhandling s. 4 f. Jfr Wrede a. a. s. 426.
[43] Gadolins avhandling s. 60 f. och 167.
[44] Se Gadolins avhandling s. 167 och Benckerts avhandling s. 4. Gadolin synes mest benägen att kalla denna variant "den yngre förfallpanten". Se hänvisningarna till Gadolin i not 42 å förevarande sida; jfr not 41 å förevarande sida.

Senmedeltiden

Med senmedeltiden avses här tiden från tillkomsten av landslagen och stadslagen.[45] En redogörelse för pantsättningsreglerna i de lagarna bildar lämplig upptakt till framställningen i detta avsnitt. Och eftersom den lagstadgade pantsättningsproceduren också under den epok, som nu skall behandlas, i åtskilliga hänseenden anknyter till proceduren vid fastighetsköpet, bör redogörelsen inledningsvis något erinra om hur fastighetsköpet skulle gå till enligt de ifrågavarande lagarna.[46]

Enligt landslagen (2 och 3 kap. jordabalken) skulle vid föryttring av arvejord först ske s. k. uppbud[47] på tre ting, varefter säljarens bördsmän skulle inom lagaståndstiden, d. v. s. inom natt och år från det tredje uppbudet, ha rätt att lösa jorden i enlighet med viss värdering. Hade lagaståndstiden gått ut och lösenanspråk från bördsman inte blivit anmält, skulle själva försäljningen ske på tinget i närvaro av tolv fastar (10 kap. jordabalken); med tiden kom dessa att bli identiska med nämndemännen. Domaren bekräftade försäljningens avslutande medelst utfärdande av ett s. k. fastebrev. Väckte säljaren därefter talan om köpets återgång eller anställde hans bördsmän klandertalan, kunde köparen värja sig genom att åberopa fastebrevet; däremot förmådde fastebrevet inte trygga köparen gentemot klander från tredje man. Också försäljning utav avlingejord skulle ske på tinget i nyss beträffande arvejordsförsäljning angivna former (10 kap. jordabalken hade tillämpning även i det fallet), och verkan av fastebrevet var densamma i fråga om avlingejord bortsett från att effekt visavi bördsmannaanspråk inte var av intresse därvidlag. Så småningom utvecklades en praxis — rörande såväl arvejord som avlingejord — enligt vilken köpeavtalet fick bindande kraft för kontrahenterna själva trots att köpet inte avslutades på tinget utan träffades enskilt mellan köpare och säljare; i stigande utsträckning begagnades därvid ett dokument, ett bevittnat köpebrev.

[45] Den för hela Sveriges landsbygd på uppdrag av konung Magnus Eriksson utarbetade "landslagen", grundad företrädesvis på upplandslagen men delvis även på östgötalagen, förelåg färdig omkring 1350. En ny redaktion tillkom under konung Kristofers regeringstid och stadfästes 1442. Man brukar skilja versionerna åt genom benämningarna "Magnus Erikssons landslag" (ibland "den äldre landslagen") och "Kristofers landslag" (ibland "den yngre landslagen"). Den yngre versionen vann slutgiltig dominans i och med att Karl IX lät trycka den 1608. — "Stadslagen" eller "den allmänna stadslagen", avsedd såsom en för alla Sveriges städer gemensam lag, utarbetades under Magnus Eriksson, också den omkring 1350. Den trycktes för första gången 1618.

[46] Vad här kommer att nämnas om proceduren vid fastighetsköpet är i huvudsak hämtat från Westerlind, JB 1—5 s. 239 f. (landslagen) och 240 f. (stadslagen).

[47] I själva verket synes ett tillämpande av uppbudsförfarande ha framträtt redan i de yngre landskapslagarna. Se härom Gadolins avhandling s. 136 ff. (södermannalagen), 144 ff. (hälsingelagen, upplandslagen, västmannalagen, södermannalagen och östgötalagen) samt 146 ff. (hälsingelagen). Jfr vad som anmärkts å s. 18 här ovan i förevarande framställning om att enligt hälsingelagen den pantsatta fastigheten inte automatiskt tillföll panthavaren vid stämmotidens utgång utan först sedan panthavaren "uppbjudit" fastigheten till återlösen inte bara till de bördsberättigade utan också till pantsättaren själv. Se även not 41 å s. 18. Ang. uppbudsförfarandet enligt östgötalagen se jämväl E. V. Nordling a. a. s. 8.

Nu antydda förändring i praxis åtföljdes av en annan. Ehuru det enligt lagens lydelse ankom på säljaren att före köpet låta uppbjuda jorden, blev det i stället köparen som hade att efter det enskilda köpeavtalets ingående ombesörja uppbuden på tinget. I och med att uppbudsförfarandet sålunda kom att utgöra en procedur som låg i tiden efter den för äganderättsövergången väsentliga aktiviteten, d. v. s. det enskilda avtalet, erhöll själva begreppet lagfart en självständig betydelse. Innebörden av lagfarten blev nu reducerad till att lagfarten skar av klander från bördsmans sida; beträffande utestängandet av återgångstalan från säljarens sida hade den inte mera någon funktion att fylla, eftersom redan det enskilt träffade avtalet kommit att tillerkännas full verkan parterna emellan. Slutligen bör här vidare påminnas om att det så småningom blev allmänt iakttaget i praxis att uppbud skedde inte bara beträffande arvejord utan också i fråga om avlingejord.[48]

Stadslagen (1 och 4 kap. jordabalken) föreskrev, att vid försäljning av jord i stad — avlingejord likaväl som arvejord (och bördköpt jord) — skulle uppbud ske tre måndagar på rådstugan; därefter skulle följa hembud (d. v. s. individuellt anbud) till närmaste släktingar, vilka var berättigade att inom viss kortare tid (särskilt kort i fråga om avlingejord)[49] lösa egendomen till det pris som oskyld person bjudit. När uppbuds- och hembudsförfarandet fullbordats, skulle själva köpet ske offentligt på rådstugan (6 kap. jordabalken). Efter erläggandet av köpeskillingen skulle överlåtelsen bekräftas genom att fastebrev utfärdades. Alternativt kunde överlåtelsebekräftelsen ske genom inskrivning i "stadens bok".[50] Lagfarten hade i stad samma rättsliga betydelse som lagfarten enligt landslagen. Ett köp som inte avslutades på rådstugan enligt nyss antydda ordning skulle följaktligen inte kunna tillmätas giltighet ens gentemot säljaren, om denne ville låta transaktionen gå åter. Efter hand knöts dock även i stad bindande kraft till det blott privat avslutade köpet, låt vara att under stadslagens tillämpningstid sådana privata köp relativt sällan ägde rum i städerna. Lagfarten kom sålunda också enligt stadsrätten att förlora sin betydelse för rättsförhållandet mellan köpare och säljare; även enligt stadsrätten blev den huvudsakligen bara av betydelse i så måtto, att förfarandet utmärkte en fatalietid efter vars utgång klander från bördsmännens sida var uteslutet.[51]

Att landslagens och stadslagens regler om förfarandet vid fastighetspantsättning knöt an till dessa lagars bestämmelser om proceduren vid fastighetsköp hade samma förklaringsgrund som motsvarande anknytning mellan pantsättningsregler och köpregler i landskapslagarna; man betraktade pantsättningen såsom en med förbehåll gjord överlåtelse av äganderätten till egendomen. Av detta betraktelsesätt följde då behovet att på det ena eller andra sättet säkerställa både fastighetsägarens förbehållna rätt till återlösen och bördsmän-

[48] Se förutom hos Westerlind, JB 1—5 s. 240 not 14 åberopad litteratur ang. proceduren vid fastighetsköpet enligt landslagen jämväl E. V. Nordling a. a. s. 2 ff. och Wrede a. a. s. 104 f.

[49] Inlösenfristen var 14 dagar beträffande arvejord och bördköpt jord men bara åtta dagar beträffande avlingejord.

[50] Se not 65 å s. 24.

[51] Se — utöver hos Westerlind, JB 1—5 s. 241 not 16 angiven litteratur — E. V. Nordling a. a. s. 4 och Wrede a. a. s. 105 f.

nens anspråk på att få utöva sin i överlåtelsesituationer gällande inlösenbefogenhet. Naturligtvis var detta hänsynstagande till fastighetsägaren och bördsmännen ägnat att framkalla konstruktiva likheter mellan köpet och pantsättningen. Att fastighetsköpet såsom ovan redovisats kom att så småningom i praktiken avlägsna sig från landslagens och stadslagens påbud om köpets avslutande på tinget respektive rådstugan skapade härvidlag knappast någon större olikhet mellan köp och pantsättning, eftersom en jämförlig utveckling, såsom skall klargöras i det följande, ägde rum i fråga om pantsättningen. Och vad angår relationen till bördsmännen bestod beträffande bäggedera rättsdispositionerna i samma mån behovet av att gardera bördsmannaanspråken på sätt lagarna anvisade.

Landslagens grundläggande stadganden om fastighetspantsättning fanns i 7 kap. jordabalken; härtill anslöt sig sedan kompletterande bestämmelser i 9, 10 och 26 kap. jordabalken.[52] Pantsättningen skulle ske på tinget inför häradshövdingen. Fastigheten skulle därvid åsättas det värde för vilket den skulle tjäna som pant och för vilket den likaså skulle kunna lösas tillbaka. Denna värdering skulle utföras av fyra män, två representerande borgenären och två gäldenären. I den äldre versionen av landslagen var viss dag, nämligen den 2 februari, utsatt för inlösen av pantsatt fastighet; på tre ting före denna ex lege gällande förfallodag skulle borgenären verkställa uppbud av fastigheten. Löste inte gäldenären sin fastighet på den sålunda i själva lagen angivna förfallodagen, hade bördsmännen rätt att inlösa fastigheten inom en frist av natt och år räknat från förfallodagen. Den yngre versionen av landslagen innefattade ganska betydande förändringar beträffande vad som var att iaktta vid fastighetspantsättning. Bl. a. angav den yngre landslagen inte någon ex lege gällande förfallodag, inte heller föreskrev den något uppbudsförfarande, och den införde förändringar även i andra avseenden. I praxis blev det i hägnet av den yngre landslagen vanligt att borgenären, sedan den enligt kontrahenternas fria bestämmande gällande förfallodagen inträffat, lät vid utebliven betalning uppbjuda fastigheten på tinget. Uttryckligen stadgades i lagen att gäldenären åtnjöt en inlösenfrist av natt och år; fristen räknades från förfallodagen och inte från slutförandet av uppbudsförfarandet som ju inte var nämnt i lagen. Löste gäldenären inte inom ettårstiden, hade bördsmännen i sin tur en inlösenfrist om sex veckor från utgången av gäldenärens. Visade det sig att inte heller bördsmännen utnyttjade inlösenrätten, tillföll fastigheten panthavaren med fullgången äganderätt. Om vid pantsättningen ett mindre belopp än fastighetens fulla värde hade lämnats såsom försträckning till fastighetsägaren, skulle — alltjämt enligt den yngre landslagen — skillnaden utbetalas till gäldenären av den som förvärvade fastigheten, vare sig det var borgenären eller bördsman. Uttrycklig motsvarighet till sagda stadgande om återbetalning av hyperocha synes inte ha varit meddelad angående pantsättarens skyldighet att betala utfyllnad av eventuell defectus; såsom nämnst i det föregående[53] har emellertid sist angivna skyldighet kunnat spåras redan i den faktiska tillämpningen av landskapslagarna, varför den torde kunna presumeras ha varit i

[52] Se t. ex. Gadolins avhandling s. 148 och 209.
[53] S. 17 här ovan.

praktiken erkänd också enligt landslagen, åtminstone med tiden.[54] — Slutligen föreskrevs i landslagen att borgenären var skyldig dra av så mycket på det försträckta kapitalet som han uppburit i avkastning från fastigheten.[55]

Stadslagen hade sina mest väsentliga regler om fastighetspantsättning inrymda i 1 kap. jordabalken men gav vissa bestämmelser i ämnet också på andra håll. I fråga om tillgodoseendet av bördsmannaintresset mötte det säregna stadgandet, att den som ville pantsätta ärvd fastighet skulle före pantsättningen hembjuda (alltså genom individuella anbud erbjuda) fastigheten till de närmaste fränderna. Om dessa därvid inte ville försträcka fastighetsägaren de pengar han avsåg att förskaffa sig genom den tilltänkta pantsättningen, var fastighetsägaren fri att pantsätta fastigheten till vem han ville. Själva pantsättningen skulle verkställas i rådstugan inför borgmästare och råd (9 kap. 1 § jordabalken).[56] Kunde gäldenären sedermera inte erlägga betalning på överenskommen dag och därmed återlösa fastigheten, skulle panthavaren uppbjuda den på rådstugan tre måndagar. Sedan skulle han hembjuda fastigheten åt gäldenärens närmaste fränder, vilka därefter hade 14 dagar på sig för att inlösa den. Parallelliteten mellan stadslagens ovan redovisade formaliemönster vid fastighetsförsäljning och lagens bestämmelser angående fastighetspantsättning framträder i detta sammanhang särskilt tydligt. Begagnade sig bördsmännen inte av sin inlösenrätt, fick panthavaren överta fastigheten efter värdering av fyra gode män, av vilka två företrädde panthavaren och två gäldenären, eller också sälja fastigheten till skäligt pris. Om fastighetens värde översteg skuldens belopp, skulle panthavaren betala skillnaden — hyperocha — sådan den framstod i enlighet med gode männens värdering. Var fastigheten däremot mindre värd, blev gäldenären på samma sätt skyldig att utge den i enlighet med värderingen föreliggande skillnaden — defectus.[57] De nu refererade bestämmelserna om fastighetspantsättning i stad ägde visserligen giltighet närmast beträffande ärvd fastighet, men det har ansetts att motsvarande förfarande otvivelaktigt iakttagits vid pantsättning av annan fastighet, låt vara möjligen med någon mindre jämkning.[58] När försäljning av den pantsatta och av gäldenären eller bördsman inte inlösta fastigheten blev aktuell, skedde försäljningen för borgenärens räkning; sådan försäljning innebar följaktligen inte

[54] Jfr Gadolins avhandling s. 224 not 1.

[55] Se allmänt ang. fastighetspantsättning enligt landslagen E. V. Nordling a. a. s. 7 ff., LBs bet. 1908 s. 564 f., Gadolins avhandling s. 128 ff., 148 ff., 195 ff., 209 ff. och 229, Benckerts avhandling s. 10, 19 och 47 f. samt Wrede a. a. s. 427.

[56] Beträffande kravet i 9 kap. 1 § uti stadslagens jordabalk om att pantsättningen skulle ske i rådstugan uttalar Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 75 (i art. rubricerad "Äldre inteckningsrätt"), att detsamma är en följd inte av äldre svensk utan av tysk inverkan; det vore inte sannolikt, att föreskriften står i samband med den äldre svenska rätt från vilken de flesta pantreglerna i stadslagen eljest vore hämtade. Varför Holmbäck ser något mera osvenskt i det kravet än i landslagens motsvarande bestämmelse, att pantsättningen skulle ske på tinget inför häradshövdingen, är inte klart.

[57] Jfr ånyo Gadolins avhandling s. 224 not 1.

[58] Se LBs bet. 1908 s. 566.

något avsteg från grundsatsen, att borgenären vid utebliven betalning övertog den pantsatta fastigheten med äganderätt. Även enligt stadslagen skulle på gäldenärens skuld avräknas vad den pantsatta fastigheten avkastat i inkomst, må det tilläggas.[59]

Nu lämnade redogörelse för landslagens och stadslagens regler om fastighetspantsättning ger ju vid handen, att reglerna gick ut på en förfallpant, alltså en pantsättningstyp för vilken det utmärkande draget är att borgenären blir vid utebliven betalning kompenserad genom att det pantsatta objektet som sådant[60] övergår i hans ägo. Med andra ord är landslagens och stadslagens fastighetspant av samma art som landskapslagarnas. Redan i den faktiska tillämpningen av landskapslagarna hade, såsom påvisats, kunnat skönjas modifikationer av den princip som präglade förfallpanten i dess helt renodlade skick, d. v. s. principen att panthavaren skulle vid utebliven betalningsprestation automatiskt bli själv ägare av panten utan redovisningsskyldighet till pantsättaren och likaså utan befogenhet att gentemot denne framställa anspråk på prestation utöver pantvärdet. Såsom redovisats framträder dessa modifikationer i och med landslagen och stadslagen uti själva lagtexten. Sammanfattningsvis kan sägas att lands- och stadslagarnas stadganden om fastighetspantsättning betecknar ett stadium i den successivt fortskridande utveckling vars tendens kunnat konstateras redan vid studiet av landskapslagarnas epok; de yngre landskapslagarna innebar förändringar i förhållande till de äldre, och i slutet av landskapslagarnas tillämpningstid kunde spåras vissa faktiska uppmjukningar i relation till skriven lag över huvud taget. Lands- och stadslagarna representerade således på förevarande område inte något principiellt nytt utan endast en modernare variant.[61] Detta är nu inte särskilt överraskande, eftersom lands- och stadslagarna tillskapades i jämförelsevis nära anslutning till färdigställandet av de yngre landskapslagarna.

I fråga om den typ av fastighetspantsättning som avsågs med landslagens och stadslagens regler kom den praktiska tillämpningen att ganska snart rationalisera det i reglerna påbjudna förfarandet för panträttens tillskapande. Efter hand resulterade denna utveckling i att förfarandet blev i väsentlig mån frigjort från utgångspunkten, d. v. s. den i lagreglerna preciserade ordningen. Såsom det första steget i antydda riktning bör måhända uppfattas den förändringen, att protokollerandet av pantsättningen började tillmätas större relevans än själva den anbefallda pantsättningsceremonien inför häradshövdingen respek-

[59] Ang. fastighetspantsättning enligt stadslagen se i övrigt E. V. Nordling a. a. s. 7 ff., LBs bet. 1908 s. 566, Benckerts avhandling s. 16, 19, 28 (se även not 105), 32, 43 och 47, Benckert i samlingsverket "En bok om mälarlandskapen, utgiven av Mälarprovinsernas hypoteksförening i anledning av dess 100-årsjubileum" (Sthlm 1953) — cit. Mälarlandskapen — s. 427 (i uppsats betitlad "Drag ur inteckningsinstitutets historia"), Wrede a. a. s. 427, Tiberg a. a. s. 560 samt Almquists kompendium s. 197 f.

[60] Själva substansen, inte avkastningen eller i vart fall inte bara avkastningen. Såsom synonym till termen förfallpant förekommer beteckningen substanspant; se Tiberg a. a. s. 556 och 557.

[61] Jfr exempelvis Benckerts avhandling s. 3 och Tiberg a. a. s. 558.

tive borgmästare och råd.[62] Protokollerandet, som — med begynnelse i städerna[63] — blev i tilltagande utsträckning en naturlig konsekvens av att pantsättningen ägde rum inför domsmyndigheten,[64] verkställdes i olika slags protokollslängder; företrädesvis möter för dessa beteckningarna "jordebok" och "tänkebok".[65] Vad nu angår pantsättningsprotokolleringen råder knappast tvekan om att denna ursprungligen enbart hade funktionen att tillgodose behovet av minnesanteckningar.[66] Så småningom torde dock det betraktelsesättet ha vunnit insteg, att protokolleringen var av viss konstitutiv betydelse. Denna aspekt på protokollsanteckningen kan sedan ha föranlett eller åtminstone bidragit till tolkningen, att kontrahenterna ägde enskilt träffa pantsättningsavtalet som sådant. I lagarna föreskrivna ceremoni på tinget eller i rådstugan har måhända bedömts kunna undvaras just med hänsyn till att den erforderliga publiciteten kring pantsättningen kunnat ernås genom anteckningen i protokollsboken. Ganska klart lär det nämligen ha stått, att ett mellan kontrahenterna enskilt etablerat pantsättningsavtal inte kunde grunda verkan annat än kontrahen-

[62] Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 282 f. och Almquists kompendium s. 198. Se å andra sidan LBs bet. 1908 s. 565 (i fråga om pantsättning på landet) och 567 (i fråga om pantsättning i stad) samt Wrede a. a. s. 427; i sistnämnda båda arbeten frammanas snarare föreställningen, att bruket med utfärdande av pantbrev var det första steget i riktning mot en moderniserad procedur och att användandet av pantbrev i sin tur gav upphov till protokollsförfarandet. Ang. hithörande spörsmål må jämväl hänvisas till de i Gadolins avhandling s. 150 ff. samt i Benckerts avhandling s. 17 och 22 ff. redovisade urkundsgranskningarna.

[63] Se LBs bet. 1908 s. 567, Gadolin i Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland — cit. JFFT — 1912 s. 1 ff. (i uppsats rubricerad "Bidrag till en öfversikt af inteckningsinstitutets uppkomst och utveckling i den svensk-finska rätten") samt Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283.

[64] Varken i landslagen eller i stadslagen föreskrevs protokollering av pantsättningen. Se ånyo Gadolin i JFFT 1912 s. 1 ff., särskilt s. 8 f. Jfr prop. B s. 246, där det förekommer ett uttalande som skulle kunna tolkas som att protokolleringsskyldighet menades ha varit stadgad.

[65] Åtminstone i vissa städer fördes ända sedan 1300-talet "jordeböcker", d. v. s. specialprotokoll ang. rättsdispositioner beträffande fast egendom. Av dessa jordeböcker finns numera kvar endast Stockholms stads jordebok för åren 1420—1498. Förandet av en särskild jordebok kan ha sin förklaring i att stadslagen, som ju inte påbjöd protokollering av pantsättning, däremot föreskrev protokollering av köp. Det visar sig mycket riktigt, att anteckningar om pantsättning enbart undantagsvis påträffas i den bevarade medeltida jordeboken. Där särskild jordebok inte fördes, gjordes de enligt stadslagen obligatoriska protokolleringarna av fastighetsköp i stället uti rådhusrättens allmänna protokollsbok, d. v. s. "stadsboken" ("stadens bok") eller, såsom den kanske mestadels kallats under medeltiden, "tänkeboken". Tänkeböcker från medeltiden finns bevarade från flera städer. Se ang. jordebok, stadsbok och tänkebok LBs bet. 1908 s. 548 ff. och 567, Gadolin i JFFT 1912 s. 1 ff. och 19 (noterna 21 och 22) samt Almquists kompendium s. 170.

[66] Jfr LBs bet. 1908 s. 567 och Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 282 f. Se även Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 71. — Att protokolleringen ursprungligen skulle ha ägt rum först vid pantens uppbjudande och inte förrän sedermera kommit att anknytas till tidpunkten för själva pantsättningen, en teori som framförts i LBs bet. 1908 s. 569, har gendrivits av andra; se närmast Gadolin i JFFT 1921 s. 270 (i recension av Benckerts avhandling).

terna emellan;[67] om pantsättningsceremonien inför domsmyndigheten slopades, erfordrades jämbördig publicitetsåtgärd för pantsättningens verkan mot tredje man.[68] I och med att protokolleringen började i allmänna medvetandet bli accepterad såsom dylik publicitetsåtgärd, kan man tala om det första steget mot tillkomsten av ett inteckningsinstitut i nutida mening.[69]

När en pantsättningsöverenskommelse träffades i enskild ordning, d. v. s. utanför tinget respektive rådstugan, kan det förmodas att överenskommelsen

[67] En anteckning i Stockholms tänkebok om ett beslut 27/8 1494 av fogde och råd i staden — anteckningen återgiven i Benckerts avhandling s. 33 — har i kombination med en dom av Stockholms rådhusrätt 14/3 1498 utav Benckert i avhandlingen s. 34 åberopats såsom ett stöd för att detta betraktelsesätt varit det i samtiden vedertagna. Ang. sagda anteckning i tänkeboken se jämväl Gadolin i JFFT 1921 s. 266 och Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 72.

[68] Ang. spörsmålen om protokolleringens betydelse, om möjligheten att inte iaktta den i landslagen och stadslagen föreskrivna proceduren med pantsättning på tinget respektive i rådstugan samt om de rättsliga verkningarna av att sagda procedur inte iakttagits, se framför allt Benckerts avhandling s. 32 ff. och 50, Benckert i Mälarlandskapen s. 427 och 428, Gadolin i JFFT 1921 s. 266 ff., Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 75 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283 samt Almquists kompendium s. 197 f. — Framhållas må att den utveckling, som ledde till att man kunde underlåta ett iakttagande av det formella förfarandet på tinget eller i rådstugan, enligt vissa bedömare synes ha stött på särskilt starkt motstånd i Stockholm; där upprätthölls enligt dessa bedömare i det längsta stadslagens krav på att pantsättning av fastighet skulle ske inför borgmästare och råd. Se härom Benckerts avhandling s. 28 och 32, Benckert i Mälarlandskapen s. 428 samt Tiberg a. a. s. 560. Oomstritt synes vara att Stockholms rådhusrätt först genom ett avgörande 24/7 1571 (av Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283 och i Undéns efterföljd av prop. B s. 246 förlagt till "slutet av 1400-talet") medgav en uttrycklig lättnad härvidlag; på en panthavares begäran tillät rådhusrätten genom det avgörandet, att i pantsättarens frånvaro anteckning om pantsättningen med ledning av pantförskrivningen verkställdes i tänkeboken med samma verkan som om själva pantsättningen ägt rum inför rätta. Gadolin i JFFT 1921 s. 267 och Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 75 ifrågasätter dock, om inte den i not 67 här ovan omnämnda anteckningen i tänkeboken 27/8 1494 ger belägg för att redan före sistnämnda datum stadslagens procedurkrav kommit att i praktiken åsidosättas. Vad som antytts av Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283 och i Undéns efterföljd av prop. B s. 246 om att Stockholm skulle ha lett den utveckling, som innebar att panträttsupplåtelsen kunde ske enskilt, torde dock under alla förhållanden kunna betraktas som helt obestyrkt.

[69] I anslutning till att Benckert i sin avhandling s. 37 kommenterar det i not 68 här ovan omförmälda avgörandet av Stockholms rådhusrätt 24/7 1571 anför Benckert: "Här framträder sålunda det moderna svenska inteckningsinstitutet i dess typiska form." Detsamma säger han i Mälarlandskapen s. 428 f. I Almquists kompendium s. 198 heter det rent ut: "Den första moderna inteckning, som beviljats i vårt land, torde ha skett 24/7 1571 vid Stockholms rådhusrätt." Ursprungligen betydde benämningen inteckning bara inskrivning i domstols protokoll; se t. ex. Gadolin i JFFT 1912 s. 1, Wrede a. a. s. 108 samt Olivecrona, Inteckningsförordningen, åttonde uppl. (Lund 1970), s. 11 och samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 11. Ett inteckningsinstitut i mera nutida mening började väl gestaltas först samtidigt med att fastighetspantens hypotekariska natur mera allmänt slog igenom; därmed fick protokolleringen — intecknandet —

oftast gavs dokumentarisk form. En urkund möjliggjorde en mycket säkrare bevisning än om avtalet slöts blott muntligt. Det enskilt träffade pantavtalet manifesterades alltså mestadels i ett pantbrev. Å andra sidan torde nog inte kunna hävdas att förekomsten av ett pantbrev alltid ger belägg för att ett enskilt träffat pantavtal varit för handen. Ibland kan det nämligen inte uteslutas att pantbrevet enbart tjänat funktionen av att vara en minnesanteckning om en i landslagens eller stadslagens mening skedd pantsättning.[70] En parallell erbjuder sig härvid med protokolleringens omnämnda ursprungsfunktion. Men det är naturligt att ett förändrat synsätt gör sig gällande beträffande pantbreven från den tid då utvecklingen alltmera befäst praktiserandet av enskilda pantavtal. De pantbreven bör i regel anses utgöra vittnesbörd om och uttrycksform för dylik enskild pantsättning.

Ett uppmärksammat spörsmål har varit huruvida och i vilken mån det senmedeltida pantsättningsinstitutet av den typ som avsågs i landslagen och stadslagen utgjorde en pant utan besittning, en hypotekarisk panträtt.[71] Särskilt sedan pantsättning börjat ske genom enskilt avtal och detta avtal kommit att materialiseras genom en urkund kan ifrågavarande panträttstyp uppfattas såsom väl ägnad att fungera oberoende av att borgenären-panthavaren besitter fastigheten. I den föregående framställningen har betonats att redan landskapslagarnas förfallpant måhända kan i allmänhet presumeras ha varit en hypotekarisk panträtt.[72] Och medeltidsrätten inbegriper t. o. m. — låt vara blott med lokal tillämplighet — ett uttryckligt stadgande om sådan panträtt. Sålunda omtalas i Visby stadslag[73] en pantsättningsform som kallas "to kistenpande" därför att pantbrevet lades i borgenärens "kista" såsom en lös pant utan att borgenären fick besittning till fastigheten. Det rörde sig i detta fall om en från de nordtyska

väsentligen den konstitutiva verkan som sedermera förbands med begreppet inteckning (ang. hypotekarisk natur hos fastighetspanten under det skede som nu behandlas, se den fortsatta framställningen). Beträffande kriterierna på ett inteckningsinstitut och beträffande frågan om när ett inteckningsinstitut skall med hänsyn till dylika kriterier anses tidigast ha uppkommit, jfr Gadolin i JFFT 1921 s. 269 ff. och Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 76 ff. — Rörande enskilt avtal såsom grundande panträtt och rörande inskrivning i domsmyndighetens protokollsbok se allmänt även E. V. Nordling a. a. s. 9, Gadolin i JFFT 1912 s. 1 ff., Benckerts avhandling s. 29 ff., Benckert i Mälarlandskapen s. 428 ff., Wrede a. a. s. 109 och 427, Tiberg a. a. s. 560 samt Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 11. Jfr LBs bet. 1908 s. 573.

[70] LBs bet. 1908 s. 566 och 567.

[71] Jfr Benckerts avhandling s. 2 (även not 2 med där gjorda hänvisningar till Gadolins avhandling och till "Sjögren, Panträttsinstitutet", d. v. s. LBs bet. 1908).

[72] Se ovan s. 17 (med noterna 29 och 30). — I Benckerts avhandling s. 23 görs vissa uttalanden vilkas innebörd måste anses vara, att ur den i landskapslagarna avhandlade och till lands- och stadslagarna överförda förfallpanten "redan under medeltiden" utvecklade sig "den moderna hypotekariska panträtten för räntebärande lån". Jfr Gadolin i JFFT 1921 s. 265, där det uttalas tvivel visavi att härvid försiggått den rent evolutiva utveckling av förfallpanten som Benckert tänkt sig; Gadolin tror snarare på att en inverkan av ränteköpet (se därom i det följande) gjort sig dominant gällande.

[73] Visby stadslag, som är starkt präglad av hanseatisk rätt, anses härröra från mitten av 1330-talet.

stadslagarna hämtad form av hypotekarisk panträtt. Visby stadslag föreskrev närmare att den som på detta sätt fått fastighet i pant skulle sedan skulden förfallit lagfölja den medelst uppbud inför stadens råd. Vid detta uppbud skulle det eventuella försäljningspriset bestämmas i enlighet med det högst avgivna anbudet. Löste inte gäldenären tillbaka panten inom viss föreskriven tid efter uppbudets företagande, skulle panten säljas till den som hade avgett det högsta anbudet.[74]

Fastän Visby stadslag är den enda av de svenska medeltidslagarna vilken verkligen befattar sig med hypotekarisk pantsättning, är det klarlagt att sådan varit i begagnande under senmedeltiden jämväl i andra delar av Sverige. Förståeligt är att de inträdande mera intensifierade och sofistikerade kommersiella relationerna gjorde det besvärligt för både gäldenär och borgenär att vid förpantning av fast egendom överföra besittningen av egendomen.[75] Någon mera allmän utbredning av den hypotekariska panträtten under ifrågavarande tidsepok kan man emellertid knappast spåra.[76] I rättslitteraturen har såvitt angår senmedeltiden belagts ett tiotal fall av uppenbar hypotekarisk pantsättning.[77] De flesta anknyter till städer.[78] I det föregående har betonats att existensen av pantbrev i ett pantsättningsförhållande inte utgör övertygande bevisning om att pantsättningen kommit till stånd genom enskilt avtal utanför tinget respektive rådstugan; än mindre är förekomsten av pantbrev att uppfatta såsom säkert belägg för att pantsättningen skulle ha varit hypotekarisk.[79] Det må tilläggas, att verkställda granskningar av befintligt urkundsmaterial från den senare medeltiden röjer en sparsam förekomst inte bara av hypotekarisk pantsättning; det synes över huvud taget ha varit en jämförelsevis be-

[74] Se LBs bet. 1908 s. 567, Benckerts avhandling s. 5, Wrede a. a. s. 427 och Almquists kompendium s. 197.

[75] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 9.

[76] Se ang. förekomst av sådan panträtt LBs bet. 1908 s. 565 ff., Benckerts avhandling s. 2 och 17 ff., Benckert i Mälarlandskapen s. 427 f. samt Almquists kompendium s. 197 f. Jfr Gadolins avhandling s. 70 och 166. Se även hänvisningen i not 80 här nedan till Gadolins uttalanden i JFFT 1921. — Vad E. V. Nordling a. a. s. 9 i generellt hållna ordalag uttalar ang. övergång till hypotekarisk pant bör uppfattas såsom hänförande sig till en något senare tidsepok. Och när i LBs bet. 1908 s. 567 sägs att den hypotekariska formen av pantsättning ägt "en ganska allmän utbredning" under senmedeltiden torde närmast ha menats att det i urkunderna påträffade materialet härrör från skilda delar av Sverige. Såsom sammanfattats av Wrede a. a. s. 427 f. förekom hypotekarisk pant, "om ock sparsamt", under medeltiden även på annat håll i Sverige än i Visby; "men först från mitten av 1600-talet blev den vanlig — — —". — I själva verket torde det vara erkänt att en annan typ av pantsättning (därom må hänvisas till den fortsatta framställningen) dominerade i praxis under medeltidens två sista århundraden. Se Gadolins avhandling s. 75 och 229, Benckerts avhandling s. 3 f. och 19, Benckert i Mälarlandskapen s. 426 samt Almquists kompendium s. 196.

[77] Två pantförskrivningar nämns i LBs bet. 1908 s. 568 (från 1420 och 1438); sju fall anges i Benckerts avhandling s. 22 ff. (från 1422, 1460, 1483, 1496, 1498, 1498 och 1504).

[78] Samtliga i not 77 angivna fall utom det från 1420. — Jfr hänvisningen i not 80 här nedan till Gadolins uttalanden i JFFT 1921.

[79] Jfr LBs bet. 1908 s. 565.

gränsad tillämpning av den pantsättningstyp som landslagen och stadslagen avsåg, med andra ord förfallpanten. I stället var det en pantsättning av helt annan typ, den s. k. brukspanten, som dominerade, framför allt på landsbygden.[80]

Framställningen skall strax övergå till att närmare behandla brukspanten. Dessförinnan må emellertid någon uppmärksamhet skänkas åt spörsmålet, vari förklaringen ligger till att förfallpanten fick sitt användningsområde så förträngt under senmedeltiden. Såsom nämnts vid redovisningen här ovan av landslagens och stadslagens regler om fastighetspanten var borgenären-panthavaren förbjuden att utöver likviden för själva skuldbeloppet tillgodogöra sig avkastning från den pantsatta fastigheten; i den mån han uppbar sådan avkastning, skulle dess värde dras av på skuldsumman.[81] Landslagens och stadslagens föreskrifter om att den av panthavaren uppburna avkastningen skulle föranleda en däremot svarande reduktion av gälden var uppenbarligen en återspegling av att den katolska kyrkan förbjöd allt räntetagande; från religiös synpunkt betraktades räntegottgörelses uttagande såsom ocker.[82] Detta hinder för borgenär att betinga sig räntegottgörelse uppfattades med tiden som besvärande,[83] och det uppstod ett naturligt intresse av att söka sig fram till nya former av säkerhetsrätt vilka möjliggjorde ett utnyttjande av pantgodsets avkastning utan därav framkallad avräkning på skuldbeloppet.[84] En av dessa nya former som prövades var det s. k. ränteköpet. Det institutet innebar, att den som ville förskaffa sig en fast ränteinkomst köpte en evärdlig ränta att utgå från en viss fastighet. Beträffande ränteköpet är det inte någon tvekan om att gäldenären kvarstod i besittning av fastigheten; ränterätten i fråga var följaktligen en hypotekarisk säkerhetsrätt. Dessa s. k. eviga räntor, vilka inte ansågs vara att hänföra under det katolska ränteförbudet, torde under 1300- och 1400-talen ha varit ganska talrikt förekommande i städerna. Ibland uppträdde rättsbildningar som ter sig såsom en sammansmältning av ifrågavarande ränte-

[80] Se ånyo Gadolins avhandling s. 75 och 229, Benckerts avhandling s. 3 f. och 19, Benckert i Mälarlandskapen s. 426 samt Almquists kompendium s. 196. — Gadolin i JFFT 1921 s. 264 framhåller, att av naturliga skäl har brukspanten med avseende å stadsfastighet fått en relativt liten betydelse och att man därför återfinner den kortvariga förfallpanten i städerna långt efter det den synes ha försvunnit från det landsrättsliga området; han tillägger i samma art. s. 266, att otvivelaktigt synes vara att stadsrättens förfallpant i regel var hypotekarisk.

[81] I upplandslagen finns ett stadgande som har åberopats såsom stöd för att panthavaren skulle ha varit berättigad till avkastning; jfr Gadolins avhandling s. 124 ff. Motsvarighet till det stadgandet möter inte i övriga landskapslagar från svealandskapen — se Gadolins avhandling s. 131 — och säkerligen inte heller i götalagarna.

[82] Ang. det kanoniska ränteförbudet se t. ex. LBs bet. 1908 s. 565, Benckerts avhandling s. 27 och Almquists kompendium s. 197.

[83] Se t. ex. Tiberg a. a. s. 559. Jfr dock LBs bet. 1908 s. 565, där det heter, att stadgandet med förbud mot räntegottgörelse var föga mer än död bokstav; "ingenting är vanligare än avtal i motsatt riktning, d. v. s. förbehåll att avkastningen utan att avräknas å kapitalet skall tillfalla borgenären, naturligtvis såsom ersättning för ränta".

[84] Jfr Gadolins avhandling s. 129, Tiberg a. a. s. 560 samt Almquists kompendium s. 197.

rätt och en egentlig hypotekarisk fastighetspanträtt; ibland var ränterättsupplåtelsen rentav bara en förklädnad för ett sådant egentligt hypotek.[85]

Emellertid var det framför allt brukspantinstitutet som anlitades såsom substitut för den av landslagen och stadslagen tillhandahållna pantsättningsformen, när denna framstod som mindre tjänlig till följd av lagarnas stadganden om avkastningens frånräknande på gälden.[86] Vid behandlingen av panträtten under det äldsta utvecklingsskedet har framhållits att man i slutet av det skedet ibland praktiserade en förfallpant där utebliven betalning inte som annars ledde till äganderättens överförande utan i stället till att nyttjanderätten till panten överfördes; det nämndes i sammanhanget att såsom beteckning å den varianten av förfallpanten har förekommit termen "förfallpant med villkorlig bruksklausul".[87] Det är alldeles tydligt att — såsom likaledes antyddes i angivna sammanhang — förfallpanten med villkorlig bruksklausul var den panträttsform som beredde jordmånen för brukspantinstitutets introducerande. Karakteristiskt för brukspantavtalet var att det för panthavaren grundade en uttryckligen upplåten och genast ianspråktagbar rättighet att bruka den pantsatta egendomen eller uppbära avkastningen från denna. Skyldighet att på gäldbeloppet frånräkna avkastningen förelåg i allmänhet inte.[88] Brukningsrätten, nyttjanderätten, var bevarad ända tills fastighetsägaren begagnade den rätt som stod honom till buds att återlösa fastigheten genom att betala sin skuld. Och åtminstone vad angick landsfastighet var lösningsrätten inte inskränkt av någon stämmotid, utan den kunde under en till synes obestämd tid göras gällande av fastighetsägaren eller hans rättsinnehavare. Ville panthavaren i de pantsättningsfall där stämmotid sålunda inte var avtalad få tillbaka sitt i fastigheten bundna kapital, var han ursprungligen hänvisad till att sälja panträtten till tredje man. Såvitt rörde brukspant utan klausul om stämmotid torde panthavaren inte under senmedeltiden ha varit i stånd att utverka något föreläggande för fastighetsägaren att inom viss tid återlösa fastigheten; först från 1500-talet finns dokument som möjligen tyder på att ett verkligt lösningstvång då kunde åläggas fastighetsägaren. Uti de brukspantavtal som ingicks i städerna — brukspant förekom i viss utsträckning även där — torde emellertid preciserad stämmotid ha varit stadgad. Faktiskt har nämligen noterats talrika

[85] Se allmänt ang. ränteköpet Benckerts avhandling s. 20 ff. (bl. a. not 92 å s. 25), Benckert i Mälarlandskapen s. 427, Gadolin i JFFT 1921 s. 264 ff., Tiberg a. a. s. 560 och Almquists kompendium s. 197.

[86] Se t. ex. Tiberg a. a. s. 558; jfr Gadolin i JFFT 1921 s. 264 f.

[87] Se ovan s. 18.

[88] Brukspanten har ibland betecknats såsom en s. k. antikretisk pant. Se t. ex. Tiberg a. a. s. 557; jfr s. 554, 555 och 556 f. Uttydningen av begreppet antikretisk pant varierar något. Enligt Hagerup, Den norske panteret, fjerde udgave (Oslo 1925), s. 261 innebär begreppet, att pantens avkastning skall tjäna panthavaren som ersättning för avsaknaden av hans kapital; *skall avkastningen gå till avräkning på kapitalet, måste särskilt avtal vara träffat därom.* Hagerups definition låter följaktligen termen antikretisk pant vara väl applicerbar på den medeltida svenska brukspanten. Men Wrede a. a. s. 438 hävdar, att antikretisk pant utmärks av att panthavaren får nyttja panten *varvid nyttan tillgodoräknas pantsättaren på hans skuld.*

realisationer av stadsfastigheter som var pantsatta genom brukspantavtal. Följakligen måste dessa avtal ha inbegripit klausuler om viss förfallodag.[89]

Inom den rättshistoriska forskningen råder full enighet om att brukspanten började framträda först under senare hälften av 1300-talet.[90] Mest dominant var dess förekomst på landsbygden; de brukspantavtal som påträffas i städerna härrör övervägande från slutet av medeltiden.[91] Regelmässigt synes brukspant ha grundats genom privat avtal;[92] någon procedur för avtalets slutande inför myndighet eller eljest i offentlig ordning fanns i varje fall inte, eftersom ju både landslagens och stadslagens panträttsregler exklusivt hänförde sig till en fastighetspant av annat slag, förfallpanten. Dock anses det finnas belägg för att brukspantavtalen i viss utsträckning blivit intagna i domstols protokollsbok.[93] På ett par ställen i rättslitteraturen har det framhållits såsom egendomligt att de lagar som gällde vid tiden för brukspantens mera frekventa tillämpande — d. v. s. framför allt senmedeltiden men även det första århundradet av nya tiden — inte alls omtalar eller ens förutsätter brukspanten.[94] Om man, såsom skett såväl i förevarande framställning som i andra, betraktar brukspanten såsom ett först efter landslagens och stadslagens tillblivelse konstruerat och av insikten om det otidsenliga hos dessa lagars panträttskonstruktion motiverat alternativ, finns dock knappast någon anledning att förvåna sig över att inte redan lands- och stadslagarna befattade sig med brukspanten.

Nya tiden intill ikraftträdandet av 1734 års lag

Redan i avsnittet om det senmedeltida skedet har framgått att brukspanten ännu under 1500-talet i stort sett behöll sin position som ett frekvent tillämpat institut. Trots allt betecknar likväl det århundradet inledningen till nedgångsperioden för brukspanttillämpningen. Dennas betydelse minskade sedan successivt under 1600- och 1700-talen. Vid mitten av 1600-talet började brukspanten benämnas immission,[95] en term som sedermera avlöstes av beteckningen införsel. Sistnämnda beteckning, som tydligen hade danskt ursprung,

[89] Ang. innebörden av begreppet brukspant se Gadolins avhandling s. 229 ff., Benckerts avhandling s. 3 f., 19 f. och 48, Benckert i Mälarlandskapen s. 426, Tiberg a. a. s. 557 samt Almquists kompendium s. 196.

[90] Se exempelvis Gadolins avhandling s. 75 och 229, Gadolin i JFFT 1921 s. 264, Benckerts avhandling s. 4 och 19, Benckert i Mälarlandskapen s. 426 samt Almquists kompendium s. 195. Olivecrona uttalar i Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 11: "Det äldsta sättet att använda fast egendom som säkerhet för en fordran var att lämna en fastighet såsom brukspant till fordringsägaren." Uttalandet, som klart hänför sig till brukspanten i den innebörd vilken här avses, kan inte undgå att väcka viss förvåning.

[91] Jfr Benckerts avhandling s. 3 f. och 19 f., Gadolin i JFFT 1921 s. 264, Tiberg a. a. s. 557 samt Almquists kompendium s. 196. — Jfr not 80 å s. 28.

[92] Se Gadolins avhandling s. 233 f., Benckerts avhandling s. 48 och Almquists kompendium s. 196.

[93] Se Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283 och Almquists kompendium s. 196.

[94] Se Gadolins avhandling s. 229 och Almquists kompendium s. 196.

[95] Se t. ex. ett i LBs bet. 1908 s. 569 intaget utdrag av expeditionstaxan för domstolarna 18/7 1661.

var den vedertagna vid tiden för tillkomsten av 1734 års lag.[96]

En av orsakerna till brukspantens tillbakagång under nya tiden var att det katolska ränteförbudet förlorade sin verkan i och med reformationen; redan dessförinnan synes man för övrigt ha satt sig över detta förbud.[97] Därmed undanröjdes ju hindret mot att göra landslagens och stadslagens panttyp förfallpanten räntebärande, och denna panttyp framstod av flera skäl såsom mera ändamålsenlig än brukspanten. Förfallpanten var givetvis bättre lämpad som säkerhet för korta krediter, och inte minst det livliga handelsutbytet i städerna skapade behov av sådana krediter. Vidare — och i främsta rummet — hade förfallpanten sitt företräde däri, att den kunde utnyttjas såsom hypotekarisk säkerhet.

Nya tidens inträde innebar i själva verket inte bara en renässans för landslagens och stadslagens panttyp, förfallpanten; det betydde också att denna panttyp nu i ökad omfattning började ges den hypotekariska formen. Eftersom den hypotekariska panträtten kom att, när konsolideringsprocessen väl blivit slutförd, vara länkad vid inteckningsinstitutet,[98] skall i detta sammanhang sägas något om domstolsprotokolleringens — inskrivningens — fortsatta utveckling till ett sådant institut.

I framställningen rörande senmedeltiden har nämnts att man ganska snart började frångå det beträffande landslagens och stadslagens förfallpant uppställda formella mönstret för panträttens tillskapande; i stället för pantsättningsproceduren inför domsmyndigheten trädde ett privat etablerat panträttsavtal, väl nästan alltid materialiserat i en skriftlig handling, och en inskrivning av panträttsavtalet i domsmyndighetens protokollsbok fick tjäna såsom ett substitut för den publicitet som skulle ha ernåtts genom den i lagarna föreskrivna ceremonien på tinget eller i rådstugan. Från att enbart ha tillgodosett behovet av minnesanteckningar torde protokolleringen ha gradvis fått den förändrade och mera kvalificerade funktionen att utöva viss konstitutiv inverkan, framhölls det här ovan.[99] Utvecklingen från minnesanteckning till full konstitutiv funktion tog emellertid lång tid i anspråk och var ingalunda avslutad när senmedeltiden övergick i nya tiden.[1] Och utvecklingens närmare incitament och förlopp låter sig knappast klarläggas med någon exakthet. Det har rentav rått skilda meningar om huruvida panträttsinskrivningarna med successivt tilltagande konstitutiv effekt — vad som så småningom kallades inteckningar — över huvud taget hade något samband med, d. v. s. hade utvecklats ur, den

[96] Se 9 kap. 7 § ÄJB. Jfr LBs bet. 1908 s. 570 och Almquists kompendium s. 196. Faktiskt avsåg dock termen införsel liksom väl även termen immission inte bara brukspant utan alla former av panträtt med besittning, sålunda också landslagens och stadslagens panttyp, förfallpanten, i den mån denna inte hade fått den hypotekariska formen; se LBs bet. 1908 s. 573.

[97] Se Tiberg a. a. s. 560 och Almquists kompendium s. 197.

[98] Jfr t. ex. LBs bet. 1908 s. 569 och 573 samt Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283.

[99] S. 23 ff.

[1] Jfr bl. a. not 69 å s. 25 här ovan. Såsom där uttalades började väl ett inteckningsinstitut i mera nutida mening ta form först samtidigt med att fastighetspantens hypotekariska natur mera allmänt framträdde.

äldre rättens minnesanteckningar.[2] Alltnog, när bevekelsegrunden för protokolleringen kom att utgöras mera av publicitetsbehovet än av behovet utav minnesanteckning, var det väl fråga om ett publicitetsbehov betingat av just det angivna elementära faktum, att den till publicitet syftande pantsättningsceremonien inför domsmyndigheten inte längre iakttogs. Även i den mån sagda pantsättningsprocedur här och var bibehölls, medförde dock de efter hand alltmera komplicerade kreditförhållandena att den publicitet som åstadkoms enbart genom förfarandets offentlighet blev ett otillräckligt medium för de preciserade tillkännagivanden som ibland erfordrades. Härvid åsyftas närmast vad som föranleddes av att man började tillämpa en viss bestämd förmånsrättsordning mellan förekommande flera borgenärer och mellan olika grupper av borgenärer. Under sådana omständigheter blev det i tredje mans intresse och för hans säkerhet helt nödvändigt att en skriftlig, alltid tillgänglig dokumentation fanns angående förekomsten av panträtter och angående dessas respektive tillkomsttider.[3]

Ett direkt belägg för att en förmånsrättsordning av antytt slag håller på att utbilda sig möter i det år 1643 utarbetade förslaget till rådstuvuprocess, ett förslag som aldrig upphöjdes till lag. Där talades om tre olika kategorier av pant, nämligen handfången pant, pantförskriven pant och intecknad pant. Handfången pant angavs ha företräde framför pantförskriven, men för det fall att intecknad pant förekommer i konkurrensen stadgades följande: "Nu låter han (gäldenären) för enom inteckna i stadens bok, androm giver han samma gods eller hus i värjo till nycklom och låsom; gånge den före, för vilken tecknat var, utan hända kan att den i värjo haver är till panten förr kommen."[4]

Intressant är det citerade stadgandet också därför att det återspeglar det dåmera inträdande bruket av terminologien "inteckning" respektive "inteckna". Terminologien har i själva verket spårats så långt tillbaka som till 1618.[5] Huruvida verbet "inteckna" hade inhemskt ursprung eller var ett låneord hämtat utifrån är väl inte helt klarlagt. Det troligaste synes vara att "in-

[2] Jfr å ena sidan LBs bet. 1908 s. 568 ff. och Gadolin i JFFT 1912 s. 1 ff. (obs. bl. a. s. 7) samt å andra sidan Benckerts avhandling, där ett bärande tema är inteckningsinstitutets rot i den äldre inhemska rätten. Se även Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 71 f.

[3] Jfr LBs bet. 1908 s. 569, Gadolin i JFFT 1912 s. 7 och Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283. Såsom Undén påpekar dröjde det dock innan protokolleringen kom att garantera långivaren en säker kännedom om tidigare gravationer på fastigheten; särskilda inteckningsprotokoll och inteckningsböcker fördes inte, och domaren ansvarade inte för de uppgifter han kunde tillhandahålla om redan verkställda inteckningar. Se å andra sidan Benckert i Mälarlandskapen s. 436; enligt Benckert måste det antas att kravet på publicitet var i huvudsak tillgodosett på ett jämförelsevis tillfredsställande sätt redan före fastighetsböckernas och inteckningsprotokollens tid.

[4] 13 kap. 11 § i förslaget. Jfr LBs bet. 1908 s. 569, Gadolin i JFFT 1912 s. 7 och Benckerts avhandling s. 68.

[5] Se Benckerts avhandling s. 31 (de i not 110 redovisade utdragen ur Stockholms tänkeböcker avseende 14/11 1618 och 19/11 samma år; båda dessa utdrag uppvisar formen "inteckna") och 38 not 130. Jfr Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 78.

teckna" kopierats på det redan tidigare i dansk och norsk rätt använda ordet "indtegne".[6]

Att panträttsprotokolleringen började begagna sig av terminologien "inteckning" innebar nog inte, att protokolleringen i fråga på sin utvecklingsgång mot vad som i det föregående benämnts full konstitutiv verkan redan hade nått fram till sitt mognadsstadium. Såsom tidigare betonats skulle den nå dit först när fastighetspantens hypotekariska natur mera allmänt framträdde.[7] Uppmärksamheten skall nu överföras till spörsmålet om när så skedde.

Vid behandlingen här ovan av senmedeltiden har omtalats att urkundsmaterialet från det skedet inte ger belägg för annat än en utpräglat sparsam förekomst av hypotekarisk fastighetspantsättning.[8] Nya tidens inträde innebar inte någon omedelbar förändring härvidlag. Fortfarande är vittnesbörden om hypotekarisk pantsättning fåtaliga och sporadiska,[9] och ibland möjliggör inte materialet en säker slutsats att fråga verkligen är om pantsättning av det hypotekariska slaget. Först när undersökningarna nått fram till mitten av 1600-talet påträffar de en dokumentation av sådan rikedom och klarhet att tvekan inte längre behöver råda; utan vidare kan fastslås att från den tiden är hypo-

[6] Se E. V. Nordling a. a. s. 9 not 1 (där Nordling kategoriskt hävdar att "namnet icke är från främmande håll infört"), Gadolin i JFFT 1912 s. 9 (utländsk förebild, troligen dansk-norsk), Benckerts avhandling s. 49 not 176 (mycket möjligt att termen lånats från Danmark eller Norge) samt Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 78 ("är det ej det dansk-norska 'indtegne' som här kommer in?").

[7] Jfr not 69 å s. 25 och not 1 å s. 31. — Med avseende å bl. a. de i not 5 å föregående sida berörda "inteckningarna" av 14/11 1618 och 19/11 samma år uttalas i Benckerts avhandling s. 30 not 110 att de utgör "inteckningar i modern mening, d. v. s. anteckningarne avse en redan förut skedd pantsättning och verkställas med ledning av det av panthavaren företedda pantebrevet". Å s. 38 i avhandlingen upprepas påståendet att dylika "inteckningar" kan betraktas såsom utgörande "inteckningar i modern mening". Denna innebörd av begreppet "inteckningar i modern mening" synes emellertid svår att acceptera. Och i själva verket representerade de åsyftade "inteckningarna" en mera kvalificerad utvecklingsnivå än den att utgöra enbart bevis om en redan tidigare i formellt fullgången form skedd pantsättning. Den föregående framställningen har ju nämligen gett vid handen, att panträttsinskrivning i domsmyndighetens protokoll börjat redan under 1500-talet bli accepterad såsom ett substitut för den publicitet som skulle ha ernåtts genom ett iakttagande av en formellt fullgången form för pantsättningen, d. v. s. genom att denna skedde inför domsmyndigheten på sätt landslagen och stadslagen föreskrev. Jfr härvidlag Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 76 f. Men som sagt, inte heller en "inteckning" med sådan substituteffekt lär väl förtjäna beteckningen "inteckning i modern mening". Även i modern mening är för övrigt "inteckning" ett mångtydigt begrepp. Med "inteckning i modern mening" torde väl — såsom redan berörts i not 69 å s. 25 här ovan — i första hand ha avsetts en protokollering eller inskrivning i annan form som konstituerat den sakrättsligt fullgångna panträtten. Men "inteckning" har därutöver i modern tid kommit att betyda också den handling som skall inskrivas och, för det tredje, den panträtt som skapats genom inskrivningen. Se bl. a. prop. 1875: 27 s. 99 (uttalande inom HD) och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 21.

[8] Se s. 27 med noterna 76—79.

[9] Se Benckerts avhandling s. 29 ff. (närmast s. 29—52).

tekarisk pantsättning vanlig.[10] Vad som var utslagsgivande för denna pantsättningstyps med ens markant tilltagande betydelse är väl svårt att säga. Uti rättslitteraturen har i förklarande syfte antytts bl. a. att inflytelser från det tysk-romerska rättssystemet fick förbättrade förutsättningar att göra sig gällande under 1600-talet.[11] En förmedlare av dylika inflytelser och dessas verkan å fastighetspantsättningen kan tänkas ha varit Svea hovrätt, vars inrättande i början av århundradet otvivelaktigt betydde mycket för tillkomsten av en högkultur på det svenska rättslivets område.[12] Att den hypotekariska fastighetspanträttens genombrott kom att äga rum just under 1600-talet sammanhängde naturligtvis också med att brukspanttillämpningen hade under det århundradet hamnat i ett definitivt nedgångsstadium med motsvarande uppsving för den panttyp — förfallpanten — som kunde tjäna som underlag för en hypotekarisk panträtt.

När ett frekvent tillämpande av hypotekarisk fastighetspantsättning kan konstateras vara för handen ligger däri också att pantsättningsförfarandet inneslöt ett intecknande. Skulle panträtten vara förenad med förmånsrätt, var inteckningsåtgärden helt enkelt nödvändig.[13] Dess relevanta funktion i samband med hypotekarisk pantsättning återspeglades i författningssammanhang.[14] Och redan vid denna tid — vid mitten av 1600-talet — torde inteckningsmomentet ha i stor utsträckning erhållit sin fulla konstitutiva verkan; intecknandet innebar nu inte endast ett inskrivande av en redan etablerad panträtt, utan intecknandet fick betydelsen av ett rättsstiftande faktum, d. v. s. intecknandet gav i sig upphov åt en panträtt.[15]

Det institut för hypotekarisk fastighetspantsättning som sålunda förelåg tämligen utbildat vid eller strax efter mitten av 1600-talet uppvisade i flera hänseenden drag som karakteriserar våra dagars inteckningsinstitut.[16] Som framgått spelade publicitetsaspekten en primär roll vid panträttskonstituerandet; skälet till att panträtten måste intecknas för att få sakrättslig verkan var med andra ord behovet av publicitet. När det är publicitetsaspekten som på ett avgörande sätt utgör det underliggande motivet för panträttsförfarandets gestaltande såsom ett inteckningsinstitut, talar man ju om detta institut såsom präglat av den s. k. publicitetsprincipen.[17] En jämförlig kännetecknande betydelse hade den s. k. specialitetsgrundsatsen, innebärande att endast viss bestämd sak eller rättighet, i detta fall endast den i pantförskrivning-

[10] Se Benckerts avhandling s. 53 ff. och Benckert i Mälarlandskapen s. 431 ff. Jfr Wrede a. a. s. 428 (referens därtill också i not 76 å s. 27 här ovan) samt Gadolin i JFFT 1921 s. 272 och 275.

[11] Jfr LBs bet. 1908 s. 568 f. och Benckerts avhandling s. 100 ff.

[12] Se särskilt Benckert i Mälarlandskapen s. 432 ff. Jfr Gadolin i JFFT 1921 s. 271 f. och Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 74.

[13] Se Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283.

[14] I en resolution 11/5 1665 — se LBs bet. 1908 s. 569 — hette det om den "som sin hypotek haver uti rättan tid och vid lagligt rum och ställe låtit protokollera" att hans rätt skall "i alla måtto bliva oförkränkt".

[15] Jfr Wrede a. a. s. 109 och 428.

[16] Jfr Benckerts avhandling s. 93 f. och Benckert i Mälarlandskapen s. 437.

[17] Se Benckerts avhandling s. 64 ff., 86 ff. och 98 samt Benckert i Mälarlandskapen s. 436 f. Jfr Gadolin i JFFT 1921 s. 272 f.

en angivna fasta egendomen, kan vara föremål för panträtten.[18] Uppenbart är att publicitets- och specialitetsprinciperna kan ses såsom intimt förbundna med varandra; önskemålet att skapa publicitet genom inteckning skulle inte kunna infrias om inte var klarlagt vilken eller vilka fastigheter varå respektive inteckning vilade.[19] Såsom ytterligare ett karaktärsdrag må slutligen anföras att inteckning förutsatte fastighetsägarens frivilliga medverkan i form av en pantförskrivning; någon möjlighet att belasta en fastighet med tvångsinteckningar stod ännu inte till förfogande.[20]

Emellertid dröjde det inte länge förrän den svenska utvecklingen på panträttsområdet medförde att de tre angivna grundsatserna i fråga om inteckning — alltså publicitets-, specialitets- och pantförskrivningsprinciperna — övergavs. På nytt spåras här inflytelser från tysk-romersk rätt. Av kanske speciellt stor betydelse blev att man under påverkan av den tysk-romerska förmånsrättsordningen började introducera ett system med tyst privilegierade pant- och förmånsrätter av ganska vidlyftig omfattning.[21] På så sätt kom ett flertal olika fordringskategorier att på grund av sin särskilda natur tillerkännas företräde såsom legala hypotek också framför inteckningar; dessa kategorier utgjordes av vissa kronans fordringar, lönefordringar, omyndigas fordringar mot förmyndare och målsmän, fordringar på grund av förskotterade begravningskostnader samt andra jämförbara fordringar.[22] Följden av att åtskilliga sådana här tysta pant- och förmånsrätter kom att utan vidare gälla framför inteckningarna blev förstås en faktisk försvagning av publicitetseffekten hos intecknandet. Denna konsekvens kan ha varit en orsak till att en förändrad syn på bevekelsegrunden för inteckningsförfarandet gjorde sig märkbar.[23] I stället för betraktelsesättet, att panträttskonstituerandets utformande såsom ett inteckningsinstitut motiverades i främsta rummet av publicitetsprincipen, trädde föreställningen om den s. k. vigilansprincipen såsom den väsentliga grunden för inteckningsinstitutet och för inteckningens rättsverkan. Vigilansprincipens innebörd kan väl närmast uttolkas så, att det företräde som inteckning gav åt en fordringsrätt motiverades av att borgenären visat vaksamhet, vigilans, genom att medelst begagnande av inteckningsförfarandet söka trygga fordringsrätten.[24]

[18] Se Benckerts avhandling s. 89 ff. och 98 samt Benckert i Mälarlandskapen s. 436 f. Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1, sjätte uppl. (Lund 1969), s. 39.
[19] Se Benckert i Mälarlandskapen s. 437.
[20] Se Benckerts avhandling s. 93 f. och Benckert i Mälarlandskapen s. 94.
[21] Den romerskrättsliga termen för en dylik legal pant- och förmånsrätt var tacita hypoteca.
[22] Se Benckerts avhandling s. 100 och 105 ff., Benckert i Mälarlandskapen s. 438, Gadolin i JFFT 1921 s. 273 f., Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 73, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283 samt Tiberg a. a. s. 561.
[23] Se Benckerts avhandling s. 116, Benckert i Mälarlandskapen s. 438, Gadolin i JFFT 1921 s. 273. Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 73 och Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283.
[24] Ang. vigilansprincipen se Benckerts avhandling s. 116, Benckert i Mälarlandskapen s. 438, Gadolin i JFFT 1921 s. 273, Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 73, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 11 f. och Tiberg a. a. s. 561.

Men systemet med tysta pant- och förmånsrätter var inte den enda förklaringen till att vigilansaspekten undanträngde den tidigare omfattade och mera naturliga publicitetsaspekten. En annan omständighet som kan ha verkat i samma riktning var att rättspraxis började tillerkänna företrädesrätt till betalning ur fast egendom också åt privat hypotekarisk pantförskrivning beträffande vilken inteckning inte begärts eller kommit till stånd; även här röjdes otvivelaktigt en påverkan från tysk-romersk rätt.[25] Troligen har dock förhållit sig så, att nyss berörda företrädesrätt för privat pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning mera var en följdverkan av vigilansprincipens erkännande än en bidragande orsak härtill; när inteckning inte längre uppfattades såsom ett medel att skapa publicitet för medgiven panträtt utan som ett bevis på borgenärens vaksamhet, kan detta synsätt i sin tur ha lett till att vaksamheten hos borgenären, ehuru demonstrerad i annan form än såsom en aktivitet för att åstadkomma inteckning, förskaffade honom företräde för en fordran för vilken inteckning inte meddelats. Och ytterligare ett utvecklingssteg låg då nära, nämligen att bevilja inteckning också för fordringar beträffande vilka pantförskrivning eller medgivande till inteckning inte förelåg.[26] Av vad som här antytts om företräde fastän inteckning inte meddelats har alltså framgått att vigilansprincipen skänktes betydelse också utanför den egentliga inteckningsrättens område; vigilans manifesterad även i andra kontakter med myndigheter har tillmätts relevans såsom grundande företräde. Ja, vigilans torde inte ens oundgängligen ha behövt komma till uttryck i former som var iakttagbara för utomstående.[27] Sin mest varaktiga betydelse tycks vigilansprincipen emellertid ha utövat på inteckningsinstitutets område.[28] Klart framträdde dess innebörd i detta avseende bl. a. uti en resolution av den 12 januari 1688, där det hette: "— — — de creditores hypothecarii, vilka på vederbörlig ort och domställe sin panträttighet hava bevakat och densamma inprotocollera och uppteckna låtit, skola, vid slike förefallande måls urskillning, njuta deras vaksamhet till godo, evad heller de sitta i possessionen eller intet, och så säkre och faste vid samma förvärvade panträttighet förbliva, som hade de deras laga uppbud, stånd och fasta fått."[29] Minst lika anmärkningsvärd som den utveckling vilken sålunda ledde till publicitets- och pantförskrivningsprincipernas övergivande var emellertid den florerande förekomsten av de s. k. generella inteckningarna, något som ju medförde ett raserande av specialitetsprincipen. De generella inteckningarna hade nämligen som sitt objekt gäldenärens totala egendom, således all hans fasta egendom och därtill också den lösa egendom

[25] Se Benckerts avhandling s. 100 ff., Benckert i Mälarlandskapen s. 437 f. och Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 73.
[26] Ang. sådan inteckning se Benckerts avhandling s. 118 f. och Benckert i Mälarlandskapen s. 439.
[27] Se Benckerts avhandling s. 100 ff., Benckert i Mälarlandskapen s. 438 f. och Tiberg a. a. s. 561.
[28] Benckerts avhandling s. 118 och Benckert i Mälarlandskapen s. 439.
[29] Jfr LBs bet. 1908 s. 569.

han ägde.[30] Något tveksamt är väl huruvida de generella inteckningarna hade gjort sitt inträde i vårt land först under 1600-talets senare hälft. Faktiskt finns anledning att beträffande vissa redan tidigare under århundradet intecknade panträtter ifrågasätta om de inte hade karaktären av generell inteckning. I vart fall är det obestridligt att pantförskrivningen som sådan långt tidigare än vid mitten av 1600-talet ibland brukade hänföras inte enbart till viss individualiserad fast egendom utan till all gäldenärens fasta och lösa egendom.[31] Men uppenbart är att vad angår inteckningarna var det under 1600-talets senare del som dessa i den nu avsedda frekventa utsträckningen erhöll den generella beskaffenheten.[32]

De i 1695 års förslag till jordabalk upptagna reglerna om fastighetspantsättning anses utgöra en samlad redovisning av vad som i slutet av 1600-talet betraktades som gällande rätt på området. Lagkommissionen, som hade utarbetat förslaget,[33] menas på ifrågavarande gebit mera ha eftersträvat kodifikation än nybildning. Förslaget tilldrar sig påtagligt intresse, eftersom det, med reservation för vissa sammanhang där väsentliga, i det följande behandlade avsteg gjordes från förslaget, kom att bli bestämmande för de i 1734 års lag inrymda stadgandena om fastighetspantsättning.[34] Reglerna i ämnet fanns i förslagets 8 kap., betitlat "Huru jord må pantsättas och återlösas". Till en början må noteras att regleringen speglade den på 1690-talet sedan ganska lång tid tillbaka i praxis gällande ordningen att pantsättningen skedde genom enskilt avtal och inte på tinget eller i rådstugan såsom landslagen respektive stadslagen föreskrev. Löste inte gäldenären tillbaka panten inom föreskriven tid, kunde borgenären söka uppbud och fasta på egendomen, något som beviljades där inte egendomen efter dess genom värdering åsatta värde löstes av bördsman eller — i stad — av nabo. Ville gäldenär pantsätta samma fastighet åt flera borgenärer, fick detta ske endast om den som först erhållit sin panträtt gav tillstånd till den senare pantsättningen och under villkoret tillika att båda borgenärerna kunde njuta sin betalning ur egendomen. Skedde eljest pantsättning till förmån för mer än en borgenär, skulle gäldenären ha att böta "sjättedelen av summan". Den som erhållit sin panträtt först skulle gå före den som erhållit panträtt senare, såframt inte den senare panträttens innehavare "sin rätt förr

[30] Ang. det under senare delen av 1600-talet frekventa bruket av generella inteckningar se E. V. Nordling a. a. s. 10, LBs bet. 1908 s. 571, Benckerts avhandling s. 93 (jfr s. 89 ff.), Benckert i Mälarlandskapen s. 440, Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 71 och 74, Wrede a. a. s. 109 och 438, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 283, Holmbäck, Ägarehypoteket i fast egendom enligt svensk rätt (Uppsala 1927) — cit. Ägarehypoteket — s. 23 f., Tiberg a. a. s. 561 samt Almquists kompendium s. 198.

[31] Se i detta spörsmål Benckerts avhandling s. 89 ff. och Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 74. Jfr Holmbäck, Ägarehypoteket s. 23.

[32] Jfr även LBs bet. 1908 s. 572, där det talas om "de från den samtida tysk-romerska rätten införda generella inteckningarna".

[33] Den 1686 tillsatta s. k. stora lagkommissionen under Lindskölds och sedermera Gyldenstolpes ordförandeskap.

[34] Ang. 1695 års förslag till jordabalk se Sjögren, Förarbetena till Sveriges rikes lag 1686—1736 (off.bet.) IV (Uppsala 1902) s. XV f. och 202 ff., LBs bet. 1908 s. 570 f., Gadolin i JFFT 1912 s. 10 samt Benckerts avhandling s. 122.

intecknat eller panten verkligen sig tillägna låtit och tillträtt". Här ställdes sålunda mot varandra två olika former av fastighetspantsättning, nämligen å ena sidan inteckning och å den andra sidan panträtt med besittning. Den senare pantsättningsformen benämnde förslaget införsel.[35] Vad angick relationen mellan inteckningarna inbördes lät förslaget äldre inteckning ha företräde framför yngre. Skedde inteckning för flera borgenärers panträtt å samma ting på landet eller å samma rättegångsdag i stad, skulle borgenärerna åtnjuta lika rätt. Förslagets bestämmelser om företrädet mellan inteckning å ena sidan och införsel å den andra var inte fullt tydliga. Tidsförhållandet var synbarligen inte exklusivt avgörande, för äldre införsel skulle gå före yngre inteckning endast såframt båda borgenärerna "lika till tings eller rådstugu komma". Panträtt kunde vinnas i all gäldenärs egendom, fast och lös, dock att den som fått panträtt i viss egendom hade företräde till den egendomen. Detta företräde gällde emellertid inte, om den panträtt som avsåg all gäldenärens egendom var äldre och intecknad. Den generella inteckningen gav i sådant fall företräde med avseende å egendom som fanns å den ort där inteckningen skedde. Inteckning kunde vinnas utan gäldenärens medgivande på grund av "en blott förskrivning eller underskriven räkning utan pant". Införsel kunde vinnas inte bara efter gäldenärens medgivande utan också genom domstols beslut eller genom förordnande av konungens befallningshavande. Såldes pantsatt fast egendom, fick uppbud för köparens räkning inte ske förrän det blivit styrkt att skulden var betald. Förfors på annat sätt, var uppbudet utan verkan och skulle "intecknade panthavaren" njuta "sin laga förmån oaktat fasta åtkommet vore".[36]

[35] Jfr not 96 å s. 31 här ovan. Att 1695 års jordabalksförslag med termen införsel avsåg alla arter av panträtt med besittning är tämligen tydligt; termen inbegrep sålunda både brukspant och förfallpant i den mån denna senare art inte hade fått den hypotekariska karaktären.

[36] Såsom belägg för att de i 1695 års jordabalksförslag upptagna grundsatserna ang. fastighetspantsättning i huvudsak motsvarade dåtida gällande rätt har i litteraturen åberopats bl. a. de framställningar om innebörden av den svenska rätten före 1734 års lag vilka i början av 1700-talet utarbetades av Abrahamsson och Nehrman, nämligen den förres arbete "Sveriges Rikes Landslag" (Sthlm 1726) och den senares "Inledning till den svenska jurisprudentiam civilem" (Lund 1729). Se härvidlag särskilt LBs bet. 1908 s. 571 f. Se även t. ex. E. V. Nordling a. a. s. 10 f., Benckerts avhandling särskilt s. 109 ff. och Holmbäck, Ägarehypoteket s. 24. Enligt Nehrman a. a. s. 318 ff. kunde alla fordringar och skulder, av vad beskaffenhet de än vore, bli intecknade. Vare sig rena förskrivningar eller blotta räkningar intecknades, bleve inteckningen försedd med samma rättsverkningar. Inteckning kunde för övrigt beviljas inte bara i viss fast egendom utan också i lös och i all gäldenärens egendom. Det vore även tillåtet att inteckna egendom som man väntade att förvärva först i framtiden. Såsom likgiltigt betraktades huruvida gäldenären hade samtyckt till inteckningen eller inte, "alldenstund ingen inteckning binder någon till en oriktig skuld eller fråntager någon hans bättre rätt". Inteckningen skulle komma till stånd å rätt ställe, d. v. s. vid den domstol under vilken egendomen lydde; där fast egendom skulle undergå uppbud vid överlåtelse, där skulle den också intecknas. Inteckningen skulle verkställas när tings- och rådstuvurätt hölles; eljest vore den utan verkan. Till bevis borde man låta anteckna inprotokolleringen på själva förskrivningen eller ta utdrag av protokollet. Abra-

Den bild som framträder av svensk fastighetspantsättning vid slutet av det skede som nu behandlas innefattar alltså vissa företeelser som kunde tyckas motverka en fortsatt utveckling i gynnsam riktning; här åsyftas framför allt legala pant- och förmånsrätter, pant- och förmånsrätter grundade på hypotekarisk pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning, tvångsinteckningar, d. v. s. inteckningar beviljade för fordringar beträffande vilka pantförskrivning eller medgivande till inteckning inte förelegat, samt slutligen generella inteckningar. Som utvisats har vissa av de angivna företeelserna samband med att vigilansprincipen tillmättes erkännande med undanträngande av publicitetsprincipen; förekomsten av de generella inteckningarna åter röjer att specialitetsprincipen inte längre var vägledande.

Nästan på tröskeln till det följande skedet, det som inleddes genom ikraftträdandet den 1 september 1736 av 1734 års lag, vidtogs reformåtgärder som åtminstone delvis länkade utvecklingen in på en mera positiv kurs. Här avses de förändringar vilka åstadkoms genom förordningen den 11 november 1730 om inteckningar.[37] Förordningen avskaffade möjligheten att meddela inteckning i lös egendom. Vidare stadgades att inteckning skulle medföra "förmåns rättighet" endast i den fasta egendom som gäldenären verkligen ägde vid tiden för inteckningens meddelande; specialitetsprincipen blev följaktligen såtillvida återinförd.[38] De legala pant- och förmånsrätterna kvarstod dock, och förordningen befattade sig inte med det förhållandet att pant- och förmånsrätter kunde grundas på hypotekarisk pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning, ett ämne som ju föll utanför förordningens ram. Inte heller upphävde förordningen befogenheten att tillskapa inteckning för fordran beträffande vilken pantförskrivning eller medgivande till inteckning inte förelåg; delgivning av framställning om sådan tvångsinteckning skulle visserligen äga rum med gäldenären, men hans medgivande till inteckningen var alltså inte erforderligt. En viss sanering i detta hänseende föranleddes emellertid av regeln att inteckning skulle få beviljas bara för fordringar som var grundade på skuldebrev eller eljest var av exekutiv karaktär;[39] såsom framgått av redogö-

hamsson, a. a. s. 358, anförde några allmänna principer ang. företrädet mellan intecknade panträtter: "Låta tvenne panthavare vid ett ting inteckna deras pant, så äger den förmån, som först inteckna låter, men angiva sig bägge tillika, innan någondera erhållit inteckning, så njute bägge lika rätt. Har någon en allmän pantförskrivning i all debitorens egendom, och en annan har en viss utnämnd pant sig förskriven, och bägge sin pant lika inteckna låtit, så blir den, som har en viss utnämnd pant därvid, och den andra vid den övriga egendomen; men skulle hela egendomen ej förslå till bägges betalning, så brister för vardera mark av mark."

[37] Ibland kallad vår första inteckningsförordning; jfr Almquists kompendium s. 198. Enligt viss källa skulle förordningen aldrig ha blivit definitivt antagen av ständerna; se därom Benckerts avhandling s. 125.

[38] I LBs bet. 1908 s. 572 uttalades i kanske litet för deciderad ton att "den viktiga specialitetsgrundsatsen var härmed för hela den följande utvecklingen fastslagen i den svenska rätten, tidigare än i de flesta andra europeiska stater".

[39] Fordringarna skulle grunda sig "på obligationer och förskrivningar, domar, kontrakter, erkända räkningar, slutne arvdelningsinstrumenter, och annat sådant, som någon exekutiv verkan med sig föra kan".

relsen för innehållet i 1695 års jordabalksförslag återspeglade detta bl. a. den innebörden hos samtida rätt att tvångsinteckning kunde vinnas rentav på "en blott förskrivning eller underskriven räkning".[40] Men allmänt kan sägas att rättsläget även efter 1730 års jämkningar av inteckningsnormerna präglades av att vigilansprincipen gav den bestämmande grundsynen på inteckningsväsendets funktion. Och som kommer att åskådliggöras inträdde därvidlag inte någon förändring genom den nya rikslagen.[41]

Det kan vara motiverat att här återge jämväl vissa andra föreskrifter i 1730 års förordning även om dessa andra stadganden väl inte representerade någon avgjord förändring i förhållande till vad som förut gällde. Men förordningen är över lag intressant av den anledningen att författningstexten skänker dåtida rätt på området en i viss mån klarare presentation än vad som tidigare stått till buds. Bl. a. gav förordningen tydliga bestämmelser om förfarandet vid intecknings sökande. Ansökan skulle ske skriftligen med bifogande i bevittnad avskrift av den handling som skulle intecknas. Handlingen skulle uppläsas inför sittande rätt och införas i "inteckningsprotokollet",[42] varom bevis skulle på begäran meddelas sökanden. Ansökningen skulle därefter delges gäldenären med föreläggande för honom att inom viss tid inkomma med yttrande "om det bilagda dokumentets riktighet eller vad han eljest kan hava att därvid påminna". Vidgick gäldenären skulden eller underlät han att efter delgivning inkomma med yttrande inom föreskriven tid, beviljades inteckningen, varom bevis tecknades på handlingen. I detta bevis skulle också införas att förmånsrätten räknades från den dag ansökningen om inteckning skedde. Förnekade gäldenären skulden och visade han med klara skäl, att han betalt eller att han eljest var fri från skulden, skulle inteckningsansökningen avslås. Förmådde inte gäldenären genast styrka sitt bestridande och stödde sig borgenärens fordran på en handling av den kvalificerade karaktär som angetts i det föregående, alltså en handling av exekutiv karaktär, skulle inteckning beviljas. Beträffande förfarandet, då betalning för den ifrågavarande fordringen uteblev på förfallodagen, skulle vid inteckning tillämpas i huvudsak samma regler som alltsedan medeltiden varit gällande såvitt rörde förfallpanten. Sedan uppbud hade skett på tre häradsting, hade sålunda gäldenären natt och år att lösa och sedan bördsmännen en tid av sex veckor; i stad skulle fortfarande tillämpas stadslagens bestämmelse om uppbud på tre måndagar. Om inte viss för-

[40] Se ovan s. 38.

[41] Ang. förordningen 11/11 1730 se LBs bet. 1908 s. 572 f. och 578, Benckerts avhandling s. 93 (se även noterna 322 och 323), 120 (se även not 419), 124 (not 441) och 125 (se även not 443), Benckert i Mälarlandskapen s. 443, Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 s. 71, Holmbäck, Ägarehypoteket s. 7, 24 f. och 139 f. (se även not 1 å s. 141), Wrede a. a. s. 109, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284, Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag (Sthlm 1934) I s. 258 (i uppsatsen "Jordabalken"), Tiberg a. a. s. 561 samt Almquists kompendium s. 198.

[42] "Inteckningsprotokoll" i egentlig mening var det väl inte fråga om. Först i mitten av 1700-talet torde bruket att föra särskilda protokoll över uppbud, lagfarter och inteckningar ha blivit allmänt; se därom framställningen rörande nästa skede av panträttsutvecklingen.

fallodag var bestämd, skulle gäldenären anmanas att betala innan uppbud fick ske.[43]

Också den panträttstyp som var förenad med besittning, alltså införseln — antingen fråga var om besittningspanträtt av förfallpantens beskaffenhet eller av brukspantnatur — undergick vissa förändrande regleringar i slutet av förevarande skede; så torde den offentliga värdering som enligt landslagen skulle vara bestämmande för löseskillingens belopp anses ha blivit avskaffad genom en resolution den 28 januari 1685.[44] Med tiden hade det blivit en allmänt tillämpad ordning att införsel alltid grundades genom enskilt avtal; proceduren med panträttens konstituerande på tinget eller i rådstugan kom följaktligen även beträffande införselinstitutet helt ur bruk. Mot slutet av landslagens och stadslagens giltighetstid synes avtal om införsel i regel ha blivit intecknade.[45] Utvecklingen hade med andra ord gått i den riktningen att inteckningen blev den allmängiltiga manifestationen av panträtt i fast egendom, dock att med inteckning kunde vara förenad besittning av fastigheten i vilket fall det således rörde sig om införselpanträtt. Såsom redan antytts var emellertid införsel ett institut på tillbakagång vid tiden för ikraftträdandet av 1734 års lag.

Tiden från ikraftträdandet av 1734 års lag till ikraftträdandet av 1875 års inteckningsförordning (IF)

Fastighetspanträtten i dess utformning och innebörd enligt 1734 års lag överensstämde väsentligen med vad som gällde redan före lagens ikraftträdande; det kan sägas att den nya rikslagens funktion i detta hänseende i huvudsak var att stadfästa vad som utgjorde resultatet av rättsutvecklingen intill tiden för lagstiftningsarbetets slutförande.[46] Regleringen var inrymd dels i 9 kap. ÄJB som tillhandahöll de egentliga pantsättningsstadgandena ("Om pantsatt jord, hus eller tomt, så ock dess inteckning"), dels i 7 kap. rättegångsbalken som bl. a. gav föreskrifterna om själva förfarandet vid intecknandet ("Om inteckningar, och huru därmed förhållas skall"). Men bestämmelser rörande fastighetspanträtt fanns också på andra håll i lagen. Här må hänvisas till dylika komplementstadganden i 1 kap. 1 § ÄJB, där pantsättning angavs som ett av de laga fången till fast egendom, 11 kap. 2 § ÄJB med viktiga regler om legal pant- och förmånsrätt för ogulden köpeskilling, 17 kap. handelsbalken med dess förmånsrättsordning samt 6 kap. utsökningsbalken om hur fast egendom skulle värderas. Framställningen återkommer i vederbörliga sammanhang till respektive komplementstadganden.

Konstaterandet, att den nya rättsgestaltningen uppvisade väsentlig överens-

[43] Jfr redovisningen av dessa regler i LBs bet. 1908 s. 572 f.
[44] Jfr LBs bet. 1908 s. 573.
[45] Jfr beträffande brukspanten s. 30 här ovan; att inteckning kan ha förekommit även av förfallpant som inte haft den hypotekariska naturen torde ha klargjorts av framställningen här ovan beträffande förevarande skede av nya tiden.
[46] Se Holmbäck, Ägarehypoteket s. 25, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284 och Almquists kompendium s. 198 f.

stämmelse med vad som förut gällde, hade exempelvis sin tillämpning på variationen av panttyper. Så var liksom tidigare att skilja mellan följande huvudgrupper, nämligen hypotekariska panträtter där inteckning förutsattes skola äga rum (intecknade hypotek), hypotekariska panträtter där både panträtts- och förmånsrättselementet utan vidare följde av den bakomliggande fordringens särskilda natur (legala pant- och förmånsrätter) samt panträtter förenade med besittning av fastigheten (införselpanträtter). Vid jämförelse med den förutvarande rättsbilden framgår emellertid att en av huvudgrupperna i det äldre panträttsbeståndet bortfallit, gruppen hypotekariska pant- och förmånsrätter grundade på pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning;[47] tydligt är att 1734 års lag uppställde inteckning som en ovillkorlig betingelse både för det sakrättsliga erkännandet i sig[48] och för förmånsrätten, såframt inte var fråga om legala pant- och förmånsrätter eller införselpanträtter.

Beträffande huvudgruppen intecknade hypotek hade man som förut att göra åtskillnad mellan sådana hypotek som grundade sig på pantförskrivning (hypotekariska pantförskrivningsinteckningar)och sådana hypotek vid vilka pantförskrivning eller annat uttryckligt medgivande till inteckning inte förelåg (tvångsinteckningar).

Vad först angår de hypotekariska pantförskrivningsinteckningarna skulle till efterrättelse lända de stadganden vilka fanns upptagna i 9 kap. 1—6 §§ ÄJB. Inledningsparagrafen sysselsatte sig med själva pantsättningsavtalet. Pantsatte man sin fasta egendom och blev viss förfallodag bestämd, skulle gäldenären ha att den dagen lösa egendomen åter; var däremot viss förfallodag inte bestämd, "då bör panthavaren sin gäldenär kungöra att han vill med panten lagfara låta där han ej betalning får", hette det i lagrummet. Den konsekvens av utebliven betalning som uttryckligen angavs beträffande det fall att förfallodag inte var bestämd i pantsättningsavtalet, nämligen att borgenären hade befogenhet att förskaffa sig lagfart på den pantsatta egendomen, hade uppenbarligen sin tillämpning jämväl vid utebliven betalning när förfallodag var bestämd i avtalet.[49] Och lagfarandets omnämnande i detta sammanhang får sin fulla förklaring mot den redan berörda bakgrunden, att 1 kap. 1 § ÄJB i sin uppräkning av de laga fången till fast egendom såsom ett sådant angav "pant om den lagligen pantsatt och förstånden är", något som innebar att den pantsatta egendomen var behörigt föremål för uppbud och lagfart om inte panten inom vederbörlig tid löstes av gäldenären.[50] Härvidlag anknöt ju ÄJB till den redan i landskapslagarna samt landslagen och stadslagen utpekade effekten av att betalning uteblivit där fastighetspant tjänade såsom säkerhet för fordringen. Efter inledningsparagrafen i 9 kap. ÄJB följde sedan i kapitlets 2 § denna betydelsefulla regel: "Låter man sin pant å häradsting eller å rådstuga lagligen inteckna; njute sin säkerhet framför dem som genom köp eller skifte sig den sedan tillägna vilja." Regeln gav nog så distinkt vid handen, att inteck-

[47] Se senast s. 39 här ovan.
[48] Se 9 kap. 2 § ÄJB och framställningen här nedan. Jfr Tiberg a. a. s. 562.
[49] Jfr upptakten till 9 kap. 3 § ÄJB.
[50] Jfr Almquists kompendium s. 195. Se även Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284.

ning var ett villkor redan för panträttens sakrättsliga giltighet;[51] vilken relevans intecknandet tillmättes beträffande förmånsställningen klargjordes i 17 kap. handelsbalken såsom ytterligare skall beröras i den fortsatta framställningen. I 9 kap. 3 § ÄJB mötte de närmare föreskrifterna om hur det skulle gå till när den pantsatta egendomen i händelse av utebliven betalning uppbjöds och lagfors för borgenärens räkning. Det må betonas att borgenärens befogenhet att förskaffa sig lagfart på egendomen var det exklusivt uppställda äventyret vid utebliven betalning; lika litet som förut fanns anvisning om att pantrealisationen kunde ske genom försäljning. Löste inte gäldenären inom utsatt tid eller efter uppsägning ("inom föresattan dag, eller sedan det honom förkunnas"), kunde borgenären uppbjuda panten "som om köp sagt är, och låta den värdera, innan laga stånd till ända går,[52] där ej annars om visst pris dem åsämjer". Uraktlät gäldenären att lösa egendomen också inom den ytterligare tid som stod honom öppen efter uppbuden, nämligen inom natt och år efter tredje uppbudet såvitt angick jord på landet och inom tolv veckor efter tredje uppbudet såvitt avsåg jord i stad, förelåg under vissa betingelser lösningsrätt för andra. Sålunda hade i fråga om arvejord å landet bördsmän rätt att lösa egendomen senast vid det ting som följde närmast på utlöpandet av gäldenärens lösenfrist; beträffande stadsjord hade bördsmännen rätt att lösa egendomen inom fyra veckor efter utgången av gäldenärens lösenfrist,[53] och sedan hade viderboende och nabo 14 dagar på sig för att framställa lösenanspråk. Men löstes nu inte egendomen av vare sig gäldenär, bördsman, viderboende eller nabo i den mån lösningsrätt stod till vederbörandes förfogande, vann borgenären — i överensstämmelse med det redovisade innehållet i 1 kap. 1 § ÄJB — äganderätt till egendomen och fick den lagfaren för sig. Vad gäller den värdering som blev nödvändig, om överenskommet pris inte fanns, kan tilläggas att av 6 kap. 4 § utsökningsbalken framgick att den kunde göras om två gånger om sakägare inte åtnöjdes med densamma.[54] I 9 kap. 4 § ÄJB gavs sedan bestämmelser med sikte på de fall att pantvärderingen utvisade över-

[51] Såsom utvisats av den föregående framställningen hade intecknandet alltifrån 1600-talets mitt utgjort det sakrättsligt konstitutiva elementet i fråga om intecknade hypotek i gemen. Att intecknandet skulle beträffande den undergrupp av intecknade hypotek vilken nu behandlas — alltså vad som här kallas de hypotekariska pantförskrivningsinteckningarna — betyda enbart "en förstärkning av den redan förut upplåtna panträtten" såsom det heter hos Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284 och i snarlika ordalag hos Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 11 bör inte förleda till misstolkning; panträtten såsom sakrätt konstituerades inte genom panträttsavtalet (pantförskrivningen) utan först genom intecknandet. Härom torde tvivel inte råda; se t. ex. Holmbäck, Ägarehypoteket s. 28.

[52] Värdering, där sådan erfordrades, skulle alltså ske inom lagaståndstiden, d. v. s. inom den tid efter uppbudsförfarandets avslutande under vilken lösenanspråk enligt vad i fortsättningen redovisas kunde framställas av vissa rättssubjekt.

[53] Oavsett huruvida fråga var om arvejord eller avlingejord; jfr här ovan s. 22 (även not 58).

[54] Ang. innehållet i 9 kap. 3 § se LBs bet. 1908 s. 573, Wrede a. a. s. 428 f. (där jämväl 6 kap. 4 § utsökningsbalken berörs), Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285, Anderberg a. a. s. 258, Benckert i Mälarlandskapen s. 441 f. (dock har där skett hänvisning till felaktigt lagrum i ÄJB) samt Almquists kompendium s. 199.

skott eller underskott i förhållande till fordringens belopp.[55] Värderades fastigheten högre än det belopp för vilket den var pantsatt, tillföll överskottet den gamle ägaren, alltså gäldenären; värderades den lägre, skulle denne fylla bristen.[56] Och i 9 kap. 5 § ÄJB föreskrevs — där likaväl som i andra sammanhang med nära anslutning till förut berörda regler i 1695 års jordabalksförslag — att, om gäldenär förpantade sin egendom till flera än en utan dens vetskap och samtycke som först fått egendomen i pant och om inte alla dessa borgenärer kunde njuta full betalning ur egendomen, gäldenären skulle ha att bära "sjättedelen av det som panten var högre utsatt före än för dem allom tillräcker". Såvitt slutligen rör själva inteckningsförfarandet meddelades reglerna därom som sagt i 7 kap. rättegångsbalken.[57] Enligt 7 kap. 1 § skulle inteckning — sådan kunde enligt lagrummets uttryckliga lydelse avse enbart gäldenärens fasta gods — sökas skriftligen med bifogande av bevittnad avskrift av "skuldebrev ——— eller avhandling, eller riktiga bevis, att den fordran eljest godkänd, eller lagligen fastställd är". Eftersom det i förevarande sammanhang är de hypotekariska pantförskrivningsinteckningarna som står i blickfånget, må väl påpekas att det beträffande dem närmast var skuldebrevsalternativet som var det aktuella, d. v. s. skuldebrev med därtill knuten pantförskrivning, men naturligtvis kunde pantförskrivningen också anslutas till annan handling som utvisade att en fordran existerade. Handlingarna skulle uppläsas och borgenärens "begäran" införas i "rättens dombok". Därpå skulle gäldenären föreläggas viss tid att yttra sig över ansökningen. Vidkändes gäldenären skulden eller underlät han att svara och visade borgenären, att ansökningen hade delgetts gäldenären, fastställdes inteckningen med verkan från den dag ansökningen kom in till rätten. Bevis om inteckningen skulle tecknas på "skuldebrevet". Bestred gäldenären skulden och visade han "strax klara skäl att den är gulden eller av annan orsak försvunnen" — en situation som väl mera sällan kunde tänkas när ansökningen avsåg en pantförskrivningsinteckning — skulle gäldenären vara "för inteckning fri"; ansökningen skulle då med andra ord avslås. Enligt 7 kap. 2 § rättegångsbalken skulle inteckning "förnyas" efter tio år. Förnyelseinstitutet var en av de få nyskapelser som 1734 års lag tillhandahöll på panträttsområdet. Skedde inte förnyelse, skulle inteckningen vara "kraftlös", försåvitt inte borgenären haft laga förfall. När gäldenären betalat sin skuld, hade han att anmäla det för rätten, som skulle göra anteckning därom i domboken för det år då inteckningen kommit till stånd.[58]

[55] Jfr vad som i den föregående framställningen anmärkts ang. dylika överskott och underskott (hyperocha och defectus).
[56] Ang. 9 kap. 4 § ÄJB se LBs bet. 1908 s. 573, Anderberg a. a. s. 258 och Almquists kompendium s. 199.
[57] Vad som uttalas hos E. V. Nordling a. a. s. 11, att 7 kap. rättegångsbalken skulle vara tillämpligt enbart å intecknande av hypotek vid vilka pantförskrivning eller annat uttryckligt medgivande till inteckning saknades (tvångsinteckningar) och sålunda inte på intecknande av hypotek som grundade sig på pantförskrivning (hypotekariska pantförskrivningsinteckningar) kan inte vara riktigt. Jfr de uppenbarligen jämväl på den senare kategorien syftande formuleringarna i LBs bet. 1908 s. 574, hos Wrede a. a. s. 109 f. och 428, hos Benckert i Mälarlandskapen s. 441 samt i Almquists kompendium s. 199.
[58] Jfr framför allt redogörelsen i LBs bet. 1908 s. 574.

Tvångsinteckningarna — sådana hypotek som hade intecknats trots att gäldenären varken gjort någon pantförskrivning eller lämnat annat uttryckligt inteckningsmedgivande — företedde, sedan de väl kommit till, inga särdrag vid jämförelse med den andra kategorien inom huvudgruppen intecknade hypotek, alltså de nyss med viss utförlighet behandlade pantförskrivningsinteckningarna. Samtliga de regler vilka enligt vad som redovisats rörde fullgångna inteckningar ägde följaktligen i samma mån tillämpning både på pantförskrivningsinteckningar och tvångsinteckningar. Exempelvis det genomgångna regelinnehållet i 9 kap. 3 och 4 §§ ÄJB gällde sålunda också tvångsinteckningarna[59] och likaså de kommenterade stadgandena i 1 kap. 1 § ÄJB, 6 kap. 4 § utsökningsbalken och 7 kap. 2 § rättegångsbalken. Och beträffande bäggedera kategorierna var det själva intecknandet som grundade den sakrättsligt giltiga pant- och förmånsrätten; i fråga om tvångsinteckningarna, vars karakteristikum var att något mellan borgenär och gäldenär träffat pantsättningsavtal inte existerade, fanns över huvud taget inte något utvecklingsstadium som kunde diskuteras såsom den alternativa tidpunkten för rättighetens stiftande.[60] Såvitt åter angår de delar av rättsgestaltningen beträffande pantförskrivningsinteckning vilka hänförde sig till skeenden och förhållanden före det att en färdig inteckning var för handen hade vissa bestämmelser ingen eller begränsad tillämplighet beträffande tvångsinteckning. Att de egentliga pantsättningsföreskrifterna i 9 kap. 1 § ÄJB saknade intresse säger sig självt; den i paragrafens textutformning avspeglade åtskillnaden mellan fordran med bestämd förfallodag och fordran utan sådan förfallodag gav däremot vägledning även rörande tvångsinteckning. Om den i 9 kap. 2 § ÄJB givna deklarationen angående verkan av inteckning, låt vara enligt ordalydelsen avseende inteckning efter pantförskrivning, må konstateras att den givetvis hade samma relevans i fråga om tvångsinteckning. Föreskrifterna i 7 kap. 1 § rättegångsbalken om tillvägagångssättet vid sökande av inteckning, till sist, var såsom redan påvisats möjligen i viss mån bättre avpassade efter förhållandena när pantförskrivning inte ägt rum än efter omständigheterna när pantförskrivning förelåg. Såsom framgått skulle delgivning med gäldenären alltid verkställas; att denne motsatte sig att intecknande skedde utgjorde ju dock inte i sig hinder för procedurens fullföljande.[61]

Huvudgruppen införselpanträtter, alltså panträtter förenade med besittning av pantfastigheten, omfattade liksom förut både besittningspanträtter av förfallpantens beskaffenhet och besittningspanträtter av brukspantnatur.[62] De reg-

[59] Varå Olivecrona stöder sin i Inteckningsförordningen s. 11 anförda åsikt, att innehavare av tvångsinteckning i motsats till innehavare av pantförskrivningsinteckning inte skulle vara berättigad att vid pantrealisation tillämpa mönstret i 9 kap. 3 § ÄJB utan i stället vara nödsakad att begära utmätning i vanlig ordning, synes tveksamt.

[60] Se ovan s. 43 not 51; jfr ånyo Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284.

[61] Ang. tvångsinteckning enligt 1734 års lag se E. V. Nordling a. a. s. 11, LBs bet. 1908 s. 579, Holmbäck, Ägarehypoteket s. 28, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284, Benckert i Mälarlandskapen s. 443, Tiberg a. a. s. 562 och Almquists kompendium s. 199.

[62] Jfr ovan s. 41 och Tiberg a. a. s. 564.

ler i 1734 års lag vilka särskilt tog sikte på införselpanträtter mötte i 9 kap. 7—9 §§ ÄJB.[63] Dessa regler — närmast de i 9 kap. 7 § upptagna — återspeglade en annan differentiering av införselpanträtterna än den i förfallpanträtter och brukspanträtter, nämligen en indelning i dels införselpanträtter där borgenären "på vinst och förlust skall njuta all avgäld som därav gå bör till dess huvudstolen betalas" och dels införselpanträtter där av fastighetens avkastning borgenären "för lånet skall njuta ränta sex av hundrade" men inte behöva vidkännas någon avräkning på huvudstolen för vad sålunda utgår. I paritet med sist angivna två indelningskategorier borde i så fall nämnas en tredje, den med de för åtminstone besittningspanträtter av förfallpantens beskaffenhet kännetecknande dragen att en viss förfallodag för pantfastighetens inlösen gällde, att om inlösen — av gäldenär, bördsman, viderboende eller nabo — inte kom till stånd fastigheten skulle tillfalla borgenären samt att borgenären var skyldig dra av så mycket på det försträckta kapitalet som han uppburit i avkastning från fastigheten.[64] Vad som utsades i 9 kap. 7 § ÄJB avsåg till en början införselpanträtt som gick ut på att borgenären skulle njuta pantfastighetens avkastning ända till dess vad han sålunda uppburit motsvarade huvudstolen av skulden. Beträffande sådan införselpanträtt hette det i paragrafen att, om pantfastigheten kunde "bördas", bördsmännen ägde när som helst lösa ut borgenären. Om införselpanträtt av det slaget att avkastningen skulle tillgodoräknas gäldenären enbart såsom betalning för ränta stadgade lagrummet på motsvarande sätt, att bördsman ägde lösa ut borgenären. Nu refererade föreskrifter i 9 kap. 7 § ÄJB ger anledning att dröja vid det allmänna spörsmålet om pantrealisationen såvitt rör införselpanträtten. I rättslitteraturen har förekommit uttalanden om att förfarandet vid pantrealisationen skulle ha varit detsamma i fråga om införselpanträtterna som beträffande de intecknade hypoteken.[65] Uttalanden av sådan innebörd torde emellertid böra förses med vissa reservationer. Realisationsförfarandet vid införselpanträtt överensstämde med det vid intecknat hypotek när införselpanträtten var av förfallpants beskaffenhet; om betalning uteblev på förfallodagen, var säkerligen föreskrifterna i 9 kap. 3 § ÄJB avsedda att tillämpas. Och som anmärkts i den föregående framställningen hade även införselpanträtter av brukspantnatur kommit att med tiden inbegripa klausuler om stämmotid, alltså förfallodag;[66] i den mån så var fallet, blev förfarandemönstret i 9 kap. 3 § ÄJB normerande också beträffande dessa senare införselpanträtter. Men ännu vid tiden för ikraftträdandet av 1734 års lag praktiserades uppenbarligen införselpanträtter av brukspantnatur där bestämd förfallodag inte fanns angiven. Det mest åskådliga exemplet på dylika införselpanträtter är den typ, som i 9 kap. 7 § ÄJB nämns först, d. v. s. införselpanträtt som gick ut på att borgenären

[63] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 11.

[64] Jfr den här ovan lämnade redogörelsen för förfallpanten enligt landslagen och stadslagen.

[65] De flesta uttalandena har väl som sin källa ett ursprungligt hävdande av denna mening i LBs bet. 1908 s. 573. Jfr Wrede a. a. s. 428, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285, Anderberg a. a. s. 258, Benckert i Mälarlandskapen s. 441 och Almquists kompendium s. 199.

[66] Se här ovan s. 29 f.

skulle tillgodogöra sig pantfastighetens avkastning ända till dess vad han därigenom uppburit motsvarade skuldens belopp. Med avseende på denna typ av införselpanträtter nådde man ju aldrig fram till "dag då betalning uteblev", utan fordringsförhållandet skulle automatiskt bli avvecklat i den mer eller mindre avlägsna framtid när fastighetens avkastning lämnat full likvid. I fråga om sådana införselpanträtter kunde med andra ord inte finnas utrymme för en pantrealisation enligt modellen i 9 kap. 3 § ÄJB. Det andra i 9 kap. 7 § ÄJB omnämnda slaget av införselpanträtter av brukspantnatur, det som karakteriserades av att avkastningen skulle tillgodoräknas gäldenären enbart såsom betalning för ränta, skulle väl kunna vara förbundet med klausul om förfallotid. Motsatsen var emellertid också tänkbar, och då fanns inte heller beträffande denna typ någon möjlighet att tillämpa förfarandet i 9 kap. 3 § ÄJB.[67] Rörande alla slags införselpanträtter gällde vid tiden för den nya rikslagens tillkomst att de kunde bli föremål för inteckning, och den nya lagen uppställde inte några hinder härvidlag.[68] Men att inteckning verkställdes åstadkom inte någon förändring av spörsmålet om pantrealisationen; fanns förut inte något utrymme för tillvägagångssättet i 9 kap. 3 § ÄJB, skapades det inte heller genom intecknandet. — Slutligen skall beträffande införselpanträtter nämnas att enligt 9 kap. 8 § ÄJB fick borgenär inte utan gäldenärs samtycke nedlägga annan än nödig kostnad på fastigheten samt att enligt 9 kap. 9 § ÄJB gäldenärs arvingar ägde rätt att lösa jorden tillbaka om pantsättning skett på viss tid och gäldenären dog innan tiden var ute; borgenären skulle dock åtnjuta rätt till laga fardag.[69]

Vad till sist angår huvudgruppen legala pant- och förmånsrätter — alltså med obetingat eller betingat företräde framför intecknade panträtter gällande hypotekariska panträtter där både panträtts- och förmånsrättselementet i enlighet med författningsstadgande följde utan vidare av den bakomliggande fordringens särskilda natur och sålunda inte kom till något publikt uttryck beträffande den individuella rättigheten[70] — var dessa till antalet något reducerade vid jämförelse med äldre rätt men dock betydelsefulla nog.[71] Några av de legala pant- och förmånsrätterna skall här närmare uppmärksammas. Enligt 17 kap. 4 § handelsbalken åtnjöts pant- och förmånsrätt, som gav ovillkorligt företräde framför inteckning, förutom för fordran på ersättning för försträckta begravningskostnader och en del andra i allmänhet mindre fordringar, för "betjänters och tjänstehjons lön för sista året". I 17 kap. 8 § handelsbalken stadgades att pant- och förmånsrätt framför inteckning tillkom bl. a. "barnaarv" som skulle tas ut hos föräldrar eller förmyndare; fordran hos för-

[67] Se ånyo ovan s. 29 f.
[68] Se ang. inteckning av införselpanträtter ovan s. 41 och Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284.
[69] Allmänt ang. införselpanträtt enligt 1734 års lag, se E. V. Nordling a. a. s. 11, LBs bet. 1908 s. 573 f., Wrede a. a. s. 110 och 428 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284 f., Anderberg a. a. s. 258, Benckert i Mälarlandskapen s. 441, Tiberg a. a. s. 564 samt Almquists kompendium s. 196.
[70] De legala pant- och förmånsrätterna är därför såsom nämnts även kallade tysta pant- och förmånsrätter (tacita hypoteca).
[71] Se Benckert i Mälarlandskapen s. 442 och Tiberg a. a. s. 562.

myndare skulle dock inte ha företräde framför inteckning som var äldre än förmynderskapet.[72] En helt ny legal pant- och förmånsrätt var den som avhandlades i 11 kap. 2 § ÄJB och avsåg ogulden köpeskilling för fast egendom. Paragrafens stadganden innebar, att säljarens fordran på köpeskillingen skulle, intill dess lagaståndstiden gick ut, åtnjuta panträtt i fastigheten med företrädesrätt före "andra köparens borgenärer"; lät säljaren inteckna denna sin fordran före lagaståndstidens utgång bevarades pant- och förmånsrätten.[73] Som bekant kom pant- och förmånsrätten för ogulden köpeskilling att spela en betydelsefull roll. Det må betonas, att bestämmelserna i 11 kap. 2 § ÄJB grundade inte bara en legal pant- och förmånsrätt utan därjämte en uttryckligt angiven rätt till tvångsinteckning.[74]

Nyss har berörts ett par i 17 kap. handelsbalken upptagna bestämmelser om legala pant- och förmånsrätter. Bestämmelserna var länkar i den reglering av konkurrerande fordringars inbördes företräden vilken kapitlet i dess helhet tillhandahöll. Denna funktion hos kapitlet klargjordes på ett adekvat sätt av rubriken "Om borgenärers rätt och företräde för var annan till gäldbunden egendom". Rörande den förmånsrätt som inteckning medförde fanns föreskrifter i kapitlets 9—12 §§. Inteckningen intog, vare sig den grundades på pantförskrivning eller inte, i förmånsrättsordningen den plats som de ifrågavarande lagrummen angav.[75] Äldre inteckning skulle ha företräde framför yngre; inteckningar som tillkommit vid samma ting på landet eller på samma dag i stad ägde lika rätt. Betydelsefull för införselpanträttens fortsatta tillbakagång var regeln i 17 kap. 13 § handelsbalken, att införselpanträtt åtnjöt förmånsrätt först efter inteckning. Hade införselpanträtten blivit föremål för inteckning, var förstås företrädesställningen beroende av när inteckningen kommit till. Såsom torde ha framgått av det föregående var det för bedömandet av förmånsrättsordningen viktigt att beakta huruvida tysta pant- och förmånsrätter för ogulden köpeskilling existerade enligt vad därom stadgades i 11 kap. 2 § ÄJB. I sin ursprungliga utformning hade 17 kap. handelsbalken emellertid inte någon hänvisning till sistnämnda särskilda företrädesstadgande.[76]

Den lämnade översikten över de i 1734 års lag meddelade reglerna om fastighetspant torde ha skänkt belägg för det uttalande som inledde redogörelsen för förevarande utvecklingsskede, nämligen att fastighetspanträtten i dess gestaltning enligt 1734 års lag väsentligen överensstämde med vad som gällde redan före lagens ikraftträdande. Nästan den enda förändringen av förstarangsnatur var bortfallet av en av huvudgrupperna i det äldre panträttsbeståndet,

[72] Jfr Benckert i Mälarlandskapen s. 442. Benckerts tolkning av lagrummet synes en smula tveksam.

[73] Ang. fordran på ogulden köpeskilling jfr LBs bet. 1908 s. 574 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284, Holmbäck, Ägarehypoteket s. 143, Caselius i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 157 ff. (i uppsatsen "Till tolkningen av JB 11:2"), SOU 1960: 26 s. 18 ff. och Almquists kompendium s. 199.

[74] Jfr Benckert i Mälarlandskapen s. 443.

[75] Jfr anmärkningen å s. 45 här ovan ang. tillämpligheten av 9 kap. 2 § ÄJB på tvångsinteckning.

[76] Ang. förmånsrättsordningen i 1734 års lag se LBs bet. 1908 s. 574 och Anderberg a. a. s. 258.

de hypotekariska pant- och förmånsrätterna grundade på pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning. Men frånsett den förändringen fortlevde liksom efter genomförandet av 1730 års inteckningsreformer de företeelser som lett till eller alstrats av vigilansprincipen, företeelser som i det föregående antytts ha varit ägnade att motverka en gynnsam rättsutveckling på ifrågavarande område. Här åsyftas då de legala pant- och förmånsrätterna samt tvångsinteckningarna. Vigilansprincipen var följaktligen alltjämt ganska orubbad även efter det att 1734 års lag trätt i kraft.[77] En annan princip som bidrog till att ge en tämligen hämmad prägel åt utvecklingen var grundsatsen, att inteckningen alltid utgjorde ett accessorium — ett bihang — till en personlig fordran. Ett dylikt beroendeförhållande var i och för sig den naturliga konsekvensen av att inteckningen historiskt framgått ur den allmänna panträtten som ju alltid ansluter sig till en fordran.[78] Föreställningen om inteckningen såsom ett accessorium av detta slag kom väl inte till explicit uttryck i 1734 års lag, men indirekt röjdes den i 7 kap. 1 § rättegångsbalken vars bestämmelser förutsatte att bara borgenären och sålunda inte även gäldenären kunde låta inteckna fast egendom. Ytterligare ett stadgande som återspeglade uppfattningen om inteckningen såsom ett accessorium till en personlig fordran var den förut redovisade regeln i 7 kap. 2 § rättegångsbalken om att gäldenär skulle anmäla till domstolen när han till fullo hade betalat sin skuld. Anmälningsskyldigheten sammanhängde ju med att inteckningens rättsverkan hade upphört när skulden betalats. Samma effekt inträdde för övrigt vid fordringens preskriberande.[79] Uppfattningen om inteckningen såsom ett accessorium till en personlig fordran hade kommit att skapa grundvalen för den s. k. upprycknings rätten; om en intecknad fordringsrätt upphörde genom betalning eller preskription, ryckte närmast följande panträtt upp och intog den plats i förmånsrättsordningen som hade tillkommit panträtten för den upphörda fordringsrätten. Av skilda orsaker kom upprycknings rätten att framstå som mindre tillfredsställande i sina verkningar. Framför allt gick den ut över fastighetsägarens intressen.[80]

I det väsentliga hade den nu presenterade panträttsregleringen sina drag bevarade ända tills den avlöstes av IF.[81] Vissa inte oviktiga nyheter är dock att notera från detta hela 140 år långa tidsskede.

Till en början finns skäl att uppmärksamma det gradvisa utbildandet av ett särskilt inteckningsprotokoll. Angående de allmänna protokoll, som fördes vid domstolarna och vari även panträttsprotokolleringen verkställdes såvitt hittills redovisats i förevarande framställning, hade redan under 1500-talet utfärdats vissa ordningsföreskrifter. Dessa gick framför allt ut på att möjliggöra en granskning från den centrala regeringsmaktens sida. Fastare normer för

[77] Jfr Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 11 f.
[78] Jfr LBs bet. 1908 s. 309.
[79] Ang. inteckningen såsom ett accessorium jfr Holmbäck, Ägarehypoteket s. 25 f., Anderberg a. a. s. 258 f. och Tiberg a. a. s. 566.
[80] Se LBs bet. 1908 s. 315, Holmbäck, Ägarehypoteket s. 34 och Anderberg a. a. s. 259.
[81] Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285.

granskningen infördes i och med att denna övertogs av de på 1600-talet inrättade hovrätterna.[82] Vid deras protokollsgranskning synes mot slutet av 1600-talet speciell observation ha ägnats åt uppbud och inteckningar.[83] Intresset för dessa rättsliga företeelser kom till särskilt klart uttryck i brevet den 27 maj 1701, som med universell tillämplighet föreskrev att häradshövdingen skulle efter varje tings slut till hovrätten insända "alla de inteckningar och uppbud som på det överståndna tinget kunna vara gjorda och förlupna". Under de närmast följande tolv åren tillkom sedan vissa kompletterande och preciserande föreskrifter i ämnet. Helt i överensstämmelse med ifrågavarande stadganden från det tidiga 1700-talet upptog därpå 1734 års lag i 7 kap. 3 § rättegångsbalken bestämmelser om att inteckningar, uppbud och lagfarter skulle insändas till hovrätten inom vissa tidsfrister. Alltjämt saknades emellertid regler som direkt utsade att ärendena om inteckningar, uppbud och lagfarter skulle protokolleras på något annat ställe än i den allmänna domboken. Redan från tiden närmast efter ikraftträdandet av 1734 års lag blev det likväl allmän sedvänja vid domstolarna att föra särskilda protokoll över lagfarts- och inteckningsärenden. Till denna faktiska utveckling måste tydligen ha bidragit just den uppfordran som vid det laget gällt under ganska lång tid att till hovrätterna sända in protokollsutdrag rörande sådana ärenden; bekvämlighetsskäl torde då ha motiverat att de ärendena protokollerades i speciella protokollsböcker. Uttryckliga stadganden som stadfäste förandet av särskilda protokoll såsom obligatoriskt kom därefter genom brevet den 16 juli 1776; enligt brevet skulle ärendena om inteckningar, uppbud och lagfarter, äktenskapsförord samt förmynderskap sammanföras i ett protokoll, dock med speciell rubrik för varje grupp. Sagda ordning bekräftades sedermera genom förordningen den 13 juli 1818 om inteckning i fast egendom. Förordningens protokollsbestämmelser om inteckningsärenden gällde i stort sett oförändrade ända till dess 1875 års inteckningsreform trädde i kraft.[84]

Ett annat område där en moderniserad ordning snart nog avlöste den i 1734 års lag anbefallda eller avspeglade var pantrealisationen. Precis som i protokollssammanhanget hade denna nya ordning blivit i praktiken införd nästan omedelbart efter den nya rikslagens ikraftträdande. Sålunda hade det blivit brukligt att i stället för det i 9 kap. 3 § ÄJB föreskrivna inlösenförfarandet tillämpa tillvägagångssättet att hos konungens befallningshavande söka utslag "om egendomens försäljande genom offentligt utrop". Det sålunda introducerade realisationsmönstret vann sanktion genom bestämmelser i förordningen den 17 februari 1748, förklaringen den 15 december 1749 och förordningen den 4 mars 1752. Auktionen, som skedde på gäldenärens risk, kunde äga rum utan

[82] Se 1614 års rättegångsordinantia p. 15 och 1615 års rättegångsprocess p. 10; jfr LBs bet. 1908 s. 553 och Holmbäck, Ägarehypoteket s. 150.

[83] Faktiskt påbjöds i en resolution 30/4 1689 ett förande av specialprotokoll över inteckningar; detta stadgande anses emellertid inte ha fått verklig betydelse. Se härom LBs bet. 1908 s. 553, Wrede a. a. s. 108 och Holmbäck, Ägarehypoteket s. 149 f.

[84] Ang. framväxten av inteckningsprotokoll se allmänt LBs bet. 1908 s. 552 ff. (552—554) och 558 f., Holmbäck, Ägarehypoteket s. 149 ff. samt Anderberg a. a. s. 262.

föregående uppbud, men skyldighet förelåg dock för inroparen att söka lagfart; bördsmännens intresse bevarades på det sättet. Förpliktelsen att ombesörja värdering bibehölls och hade fortfarande betydelse såtillvida att ny auktion skulle hållas, om högsta anbudet inte uppgick till värderingsbeloppet. Den gamla bestämmelsen i 1 kap. 1 § ÄJB om rätt för borgenären att efter lagfart vinna äganderätt till pantsatt fastighet upphävdes emellertid inte utan kom alltjämt till användning ibland, både beträffande införselpanträtter och beträffande andra slags panträtter.[85]

Såsom förut har framhållits betraktades ännu vid tiden för ikraftträdandet av 1734 års lag den i inteckningen konkretiserade panträtten såsom ett utrerat accessorium till en personlig fordringsrätt, ett betraktelsesätt som röjdes i vissa av den nya lagens stadganden. Till de mera intressanta förändringarna under utvecklingsskedets gång hör jämväl att inteckningens beroende av fordringen började minska något. Redan i förordningen den 8 maj 1739 angående lån i riksbanken föreskrevs att "vem som vill låna på fast egendom, av vad art och natur den vara må, bör först låta densamma till bankens säkerhet intecknas"; bestämmelsen förutsatte alltså att fastighetsägaren skulle själv låta inteckna egendomen. Möjligheten att fastighet intecknades redan innan en fordran uppstått blev emellertid aldrig erkänd genom klar författningsbestämmelse under förevarande utvecklingsskede.[86] I stället blev vid flera tillfällen nog så tydligt stadgat att dylik möjlighet inte förelåg. Sålunda fastslog förordningen den 26 augusti 1773 att ingen inteckning skulle gälla vilken en fastighetsägare själv utan viss långivares och lånesummas nämnande begärde i hopp om att framdeles undfå lån. Där uppgift om viss långivare och lånesumma lämnades, skulle långivaren vara pliktig att på landet vid nästa ting och i staden inom en månad sedan en sådan inteckning blivit sökt uppvisa gäldenärens skuldebrev till påskrift vid påföljd att eljest inteckningen inte fick någon verkan framför dem vilka, sedan inteckningen först söktes, låtit sina laggilla fordringar behörigen inteckna; när borgenär vistades på annan ort, kunde han förete skuldebrevet för domstol därstädes och låta inta det i domstolens protokoll samt inge bevis därom till inteckningsdomstolen. I förordningen den 28 juni 1798 upprepades dessa bestämmelser, varjämte ett par nya tillfogades. En av de nya föreskrifterna reglerade förhållandet mellan lagfart och inteckning för fordran. Inteckning för en fordran gentemot någon som köpt fast egendom vari inteckningen var avsedd att gälla skulle inte få meddelas innan gäldenären-köparen sökt uppbud på fastigheten; försummade gäldenären-köparen att söka uppbud i stad inom tre månader och på landet vid det ting som inföll näst efter sex månader sedan köpet skedde, utgjorde överlåtelsen inte hinder för att bevilja inteckning

[85] Se Almén, Om auktion såsom medel att åvägabringa avtal I. (Uppsala 1897) s. 87 ff., LBs bet. 1908 s. 575, Wrede a. a. s. 429 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285, Anderberg a. a. s. 258, Benckert i Mälarlandskapen s. 442, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 116 och Almquists kompendium s. 199.

[86] Se t. ex. Holmbäck, Ägarehypoteket s. 29 och den fortsatta framställningen här nedan. Jfr uppgifter i motsatt riktning hos Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 92 och hos Tiberg a. a. s. 566 där det heter: "Efter 1734 års lag var det en tid förbjudet för fastighetsägaren att själv ta ut inteckning och sedan placera ut den i efterhand. Förbudet avskaffades 1818, och det blev sedermera vanligt att ägaren själv uttog sina inteckningar."

för förre ägarens gäld.[87] I sitt senare led kan ifrågavarande föreskrift måhända i viss mån uppfattas som ett avsteg från vad principen om inteckningen som ett accessorium till en personlig fordran skulle ha ansetts böra föranleda såsom sin yttersta konsekvens; enligt föreskriften kunde inteckning uppstå i fast egendom oaktat den personliga fordran för vilken inteckningen skulle utgöra säkerhet inte riktade sig mot den som vid inteckningens tillkomst ägde fastigheten utan mot hans fångesman. Samtliga bestämmelser i 1798 års förordning upptogs sedan i 1818 års inteckningsförordning. I sin inledande paragraf upprepade denna förordning de ord i 7 kap. 1 § rättegångsbalken som enligt vad ovan angetts utvisade att bara borgenären kunde låta inteckna fast egendom; sålunda hette det också i 1818 års förordning: "Vill borgenär, sig till säkerhet, låta inteckna gäldenärs fasta egendom, söke det hos rätten — — —." Det i 1734 års lag uppställda förbudet för fastighetsägaren att själv ta ut inteckning blev inte heller under den återstående delen av förevarande utvecklingsskede mildrat. Så småningom under 1800-talet började domstolarna emellertid tillmäta fortsatt giltighet och bevarad prioritet åt inteckning som fastighetsägaren inlöst men sedermera gett ut på nytt.[88] Denna ståndpunkt innebar naturligtvis en betydelsefull eftergift från vad accessorietetsprincipen egentligen påbjöd. Dock må det betonas att sagda koncession inte innebar att fastighetsägaren skulle kunna få tillgodogöra sig inteckningsbeloppet i händelse av att fastigheten såldes på offentlig auktion som anordnats för realisation av en till förmån för fordran etablerad verklig panträtt i fastigheten; hela innebörden av eftergiften var att inteckningen tilläts existera för en tid trots att någon fordran inte förelåg.[89] Men även på annat sätt gick nu den faktiska utvecklingen i riktning mot en viss uppluckring av accessorietetsprincipen. Sålunda synes rättspraxis ha efterhand godtagit också att fastighetsägaren själv sökte inteckning; dylik beviljades alltså fastän någon reell fordran ännu inte förelåg.[90] Och att notera är även en genom författningsändring åstadkommen moderation av accessorietetsprincipen. Det har i det föregående angetts att en intecknings rättsverkan — i enlighet med vad som avspeglades i 7 kap. 2 § rättegångsbalken — upphörde när fordringen betalades och att samma effekt ansågs inträda när fordringen preskriberades. Härvidlag gjordes så småningom genom förordningen den 4 mars 1862 (nr 10 s. 1) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer ett direkt avsteg från accessorietetsaspektens fulla konsekvens; förordningen påbjöd att en inteckning skulle liksom annan pant förbli gällande även om den personliga fordringen preskriberades eller prekluderades.[91]

[87] 20 § 3 mom. i förordningen.
[88] Holmbäck uttalar i Ägarehypoteket s. 30 f. att sagda praxis får anses ha blivit definitivt stadfäst senast genom en dom av HD 19/12 1831 (Schmidts Juridiska Arkiv, III s. 254).
[89] Jfr LBs bet. 1908 s. 314.
[90] Jfr härom prop. 1875: 27 Bil. s. 37 f. och 99 f., Holmbäck, Ägarehypoteket s. 29, Anderberg a. a. s. 259 samt Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 93.
[91] Ang. ifrågavarande förhållanden rörande inteckningens accessorietet under det utvecklingsskede som nu behandlas se allmänt LBs bet. 1908 s. 575 f., Holmbäck, Ägarehypoteket s. 28 ff., Anderberg a. a. s. 258 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 92 f., Tiberg a. a. s. 566 och prop. B s. 247.

En betydelsefull nyhet att tillskrivas förevarande utvecklingsskede är vår lagstiftnings första regler om gemensamma inteckningar. Dessa regler mötte i 1818 års inteckningsförordning. Fastän regleringen egentligen vilade på andra principer, företedde den dock viss anknytning till de konstruktioner som skulle komma att prägla de mera utbyggda bestämmelserna om gemensamma inteckningar både i IF och i JB. Reglerna i 1818 års inteckningsförordning fanns i förordningens 18 och 19 §§. Uti 18 § föreskrevs att innehavare av gemensam inteckning inte fick låta denna bli särskilt dödad eller förfallen i någon av de gemensamt ansvariga fastigheterna utan samtycke av inteckningshavare som hade lika rätt som innehavaren av den gemensamma inteckningen eller sämre rätt än denne; påföljden av att ifrågavarande anvisning inte iakttogs var att den gemensamma inteckningen skulle i den eller de övriga fastigheterna åtnjuta rätt först efter den sämst prioriterade inteckningen. Stadgandet i 19 § utsade sedan att den gemensamma inteckningens innehavare inte fick till minskning av annans rätt som å samma tid eller efter honom låtit sin fordran intecknas i någon av de gemensamt intecknade fastigheterna njuta ur den fastigheten betalning för mer än som brast i den eller de övriga fastigheterna; den solidariska ansvarighet som gemensam inteckning konstituerade var således i så måtto av s. k. subsidiär beskaffenhet. Den huvudprincip som förordningens bestämmelser i ämnet avspeglade var emellertid att intecknade beloppet kunde tas ut ur vilken som helst av de gemensamt intecknade fastigheterna; ansvaret var alltså enligt denna princip primärt solidariskt.[92]

I flera olika sammanhang har 1818 års inteckningsförordning nu berörts; föreskrifter i förordningen har redovisats ur de speciella synvinklarna av protokolleringsformen, inteckningens accessorietet och möjligheten att etablera gemensamma inteckningar. Vid en mera allmänt hållen presentation av förordningen må följande framhävas. I det stora hela utgjorde förordningen blott en sammanfattning av stadganden som hade utfärdats förut; exempel härpå är de omnämnda föreskrifterna rörande protokolleringen och beträffande borgenärens exklusiva befogenhet att låta inteckna fastighet, det sistnämnda såsom betonats ett uttryck för att förordningen höll fast vid föreställningen om inteckningen såsom ett accessorium till en personlig fordran. Enbart ett fåtal stadganden i förordningen representerade verkliga nyheter; till den del dessa stadganden avsåg gemensamma inteckningar har de som sagt redan behandlats. En nyhet vid sidan av reglerna om de gemensamma inteckningarna var en föreskrift om intecknings meddelande i visst fall utan att gäldenären blivit hörd i ärendet. Om gäldenär låtit i skuldebrev eller annan handling samtycka till att inteckning skedde och skuldebrevet eller handlingen var styrkt av vittnen, fick sålunda inteckning beviljas utan gäldenärens hörande. Genom denna bestämmelse upphävdes tidigare givna föreskrifter om ovillkorlig delgivning, men hade gäldenären inte medgett inteckning eller var medgivandet inte styrkt av vittnen, skulle gäldenären höras såsom förut var anbefallt. Vad 1818 års förordning innehöll i övrigt av nya stadganden hade

[92] Ang. de i 1818 års inteckningsförordning upptagna stadgandena om gemensamma inteckningar se E. V. Nordling a. a. s. 230 f., LBs bet. 1908 s. 577, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 65 f. och SOU 1960: 25 s. 166. Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285. Se även här nedan s. 64.

närmast karaktären av en bekräftelse på redan tidigare tillämpad rättsuppfattning. Till den kategorien av nyheter hörde följande föreskrift, upptagen i förordningens 17 §: "Har intecknad egendom kommit i annans hand än gäldenärens och räcker den ej till den intecknade gäldens betalning; vare ägaren icke till ansvar för bristen bunden, där han ej gälden å sig tagit." Likaså hörde hit stadgandet i 25 §: "Utan hinder av skedd inteckning må de jäv, gäldenären sedan gör emot den intecknade fordran, prövas, där ej inteckningen är grundad å hans eget erkännande inför rätta eller jäven förut prövade varit."[93]

Viss uppmärksamhet i denna översikt bör skänkas även införselpanträtterna, eftersom dessas alltmera påfallande tillbakagång är att inrangeras bland de observationsvärda utvecklingsresultaten under detta skede. Tillbakagången påskyndades mer eller mindre av vissa författningsstadganden som kom att utfärdas inom tidsavsnittet i fråga. Vid redovisningen av de ursprungliga panträttsreglerna i 1734 års lag angavs bl. a. att införselpanträtterna hade i 17 kap. 13 § handelsbalken förklarats skola åtnjuta förmånsrätt först efter inteckningarna. I själva verket innebar detta att införselpanträtterna tilldelades det näst sista rummet i den förmånsrättsordning som 17 kap. handelsbalken tillhandahöll. Och 1756, då den förmånsrätt som följde efter — den rörde växel — upphävdes, fick införselpanträtterna härigenom sista rummet.[94] Reell inverkan å införselpanträtternas prioritetsposition hade ju den lagändringen knappast. Huruvida en annan lagändring ett halvsekel senare, vilken kunde tyckas beröra ett vissa införselpanträtter närliggande område, egentligen fick större betydelse är tveksamt. Här åsyftas förordningen den 1 maj 1810 varigenom till 1 kap. 2 § ÄJB fogades ett tillägg i form av ett andra stycke med förbud mot återvinningsförbehåll vid fastighetsköp eller, som det ibland betecknats, förbud mot resolutiva villkor vid sådana köp.[95] Angående den ena typen av huvudgruppen införselpanträtter, besittningspanträtterna av förfallpantens beskaffenhet, har det som bekant blivit i den föregående framställningen konstaterat att pantsättningen hade konstruktionen av en försäljning av fast egendom, eller i allt fall en överlåtelse av äganderätten till egendomen, med förbehåll om att pantsättaren skulle ha rätt att återköpa jorden inom viss tidsfrist (stämmotid).[96] Det skulle med hänsyn härtill kunna ifrågasättas, huruvida inte en sådan pantsättning föll under det 1810 införda förbudet mot återvinningsförbehåll. Även om så vore, är det dock tvivelaktigt vilken faktisk betydelse detta skulle ha haft. Den normala exekutiva avvecklingen av besittningspanträtter av förfallpantens typ, pantrealisationen, skedde i början av 1800-talet lika litet som den normala exekutiva avvecklingen av de intecknade hypoteken genom inlösen enligt 9 kap. 3 § ÄJB och lagfart för panthavaren grundad på stadgandet i 1 kap. 1 § ÄJB; sedan mitten av 1700-talet verkställdes ju pantrealisationen i dessa fall huvudsakligen genom offentlig auktion. Jämväl i händelse av att man vid tiden för ändringen av 1 kap. 2 § ÄJB fasthöll vid aspekten på pantsättningen beträffande en besittningspanträtt av förfallpantens natur såsom en föryttring med förbehåll om återköpsrätt för pant-

[93] Ang. förordningens allmänna innehåll se LBs bet. 1908 s. 577.
[94] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 11.
[95] Se härom Westerlind, JB 1—5 s. 288 ff.
[96] Se ovan s. 14.

rätten, är det fördenskull mindre antagligt att man häri såg ett hinder för denna pantsättnings praktiserande; i verkligheten hade återvinningsförbehållet förlorat sin betydelse. Det avgörande argumentet mot föreställningen, att 1810 års lagändring skulle ha varit ägnad att rasera de formella förutsättningarna för stiftande av en besittningspanträtt av förfallpantens typ,[97] synes emellertid vara ett annat. Såsom utvecklats i det föregående torde villkoret om återlösen i samband med konstituerandet av en förfallpanträtt trots allt inte böra ses som ett resolutivt villkor utan som ett suspensivt; såsom förklaring härtill har hänvisats till att det centrala i det sammanhang där föryttringskonstruktionen togs till hjälp var att säkerställa fullgörandet av en aktuell betalningsprestation, varför det ansetts naturligare att betrakta arrangemangets alternativa upplösning genom jordens övergång till den betalningsberättigade såsom något vilket nådde sin definitiva karaktär först i och med att tidsfristen förlöpte utan att prestationen hade fullgjorts.[98] Om det följaktligen kan betvivlas att 1810 års lagändring skulle ha haft nämnvärt större praktisk effekt än 1756 års, är det inte någon tvekan om att det författningsstadgande som återstår att redovisa påtagligt bidrog till införselpanträtternas utdöende. Genom detta författningsstadgande, upptaget i förordningen den 8 oktober 1861, avskaffades nämligen varje förmånsrätt för införselpanträtterna.[99] Det är ju uppenbart, att dessas funktionsduglighet såsom panträtter måste ha tett sig illusorisk under sådana förhållanden. Som kommer att framgå i redogörelsen för nästa utvecklingsskede stod införselpanträtterna vid denna tid mycket riktigt inför sitt slutliga försvinnande ur det svenska rättslivet.

Vad angår tvångsinteckningarna kvarstod möjligheten att tillskapa sådana alldeles orubbad under hela det nu behandlade skedet. Och den möjligheten utnyttjades verkligen, något som medförde att de med detta institut förbundna olägenheterna kom att alltmera uppmärksammas. Vid slutet av förevarande skede hade därför behovet av att stoppa vidare tvångsintecknande blivit klart framträdande. Härom får hänvisas till den närmare redogörelsen i det följande avsnittet.[1]

De legala pant- och förmånsrätterna fortlevde likaså under hela förevarande utvecklingsskede. Genom förut omtalade förordning den 8 oktober 1861 försvagades emellertid effekten utav ett par av dessa pant- och förmånsrätter. Sålunda föreskrevs beträffande fordringar som avsågs i 17 kap. 4 § handelsbalken — här inbegreps ju bl. a. "betjänters och tjänstehjons lön för sista året", se ovan — att de inte skulle utgå med förmånsrätt ur fast egendom så länge lös egendom fanns att tillgå. Dessutom nedflyttades pant- och förmånsrätterna enligt 17 kap. 8 § handelsbalken — bl. a. fordran på barnaarv, se ovan — att gälla efter alla inteckningar. Bäggedera jämkningarna i förmånsrättsordningen var i hög grad ägnade att stärka positionen för de intecknade panträtterna.[2]

[97] Jfr Tiberg a. a. s. 564.
[98] Se ovan s. 15 f.
[99] Se LBs bet. 1908 s. 578, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284, Anderberg a. a. s. 258 och Almquists kompendium s. 196.
[1] Ang. tvångsinteckningarna under förevarande skede se LBs bet. 1908 s. 579 och Benckert i Mälarlandskapen s. 443.
[2] Se Benckert i Mälarlandskapen s. 442 f.

Tiden från ikraftträdandet av IF till ikraftträdandet av JB

Förslag till ny jordabalk i ÄJBs ställe och därmed även till materiella panträttsregler som helt skulle ersätta 1734 års hade första gången framlagts 1818. Förslaget hade utarbetats av den 1811 tillsatta s. k. lagkommittén. Dess slutbetänkande, som avlämnades 1826, innehöll ett komplett förslag till allmän civillag; däri ingående jordabalk överensstämde sånär som på vissa tämligen oväsentliga detaljutformningar med 1818 års version.[3] Lagkommitténs samlade förslag till allmän civillag överarbetades under 1840-talet av den då verksamma lagberedningen, numera kallad äldre lagberedningen, som 1847 avgav ett betänkande med förslag till bl. a. ny jordabalk.[4] Jordabalksregleringen företedde vissa avvikelser från lagkommitténs men knappast av mera vittgående art. Panträttsbestämmelserna fanns dels i balkens 6 kap., som hade rubriken "Om införsel", dels i 9 kap. med överskriften "Om inteckning".[5] Äldre lagberedningens arbete ledde lika litet som lagkommitténs vare sig till antagandet av en fullständig ny jordabalk eller till en omedelbar reform av panträttsreglerna som sådana.[6]

Lagfarts- och inteckningsbestämmelserna i äldre lagberedningens förslag — lagfartsbestämmelserna var upptagna i 8 kap. av jordabalken — hade bl. a. inneburit att man vid underrätterna skulle föra lagfarts- och inteckningsböcker som upplagda efter realprincipen skulle avspegla innehållet i lagfarts- och inteckningsprotokollen.[7] Vad äldre lagberedningen föreslog i detta hänseende grundade sig i själva verket på överväganden som anställts redan inom lagkommittén men där inte föranlett utarbetade regelformuleringar.[8] Äldre lagberedningens motiv i ämnet återgav huvudsakligen dessa lagkommitténs överväganden. Lagkommitténs och äldre lagberedningens fastighetsboksprojekt kom säkerligen att spela en betydande roll i det utredningsarbete som utgjorde nästa etapp på vägen till IF, det vilket bedrevs av den s. k. fastighetsbokskommittén.[9] Denna hade tillsatts 1865, och bakgrunden var en riksdagsskrivelse 1860 där riksdagen tillkännagav sin uppfattning att ägandèrätten till fast egendom och inteckningssäkerheten i sådan egendom inte helt tryggades av då gällande lagstiftning. Härför erfordrades för det första att envar som genom laga fång, av vilket slag det än vore, åtkommit fast egendom borde förpliktas söka lagfart på egendomen, förklarades det i riksdagsskrivelsen. Men vidare förutsattes för den eftersträvade ökade tryggheten i angivna båda avseenden att "sådana grund- och hypoteksböcker som i flera främmande länder blivit antagna och vilka i juridiskt hänseende voro av nästan enahanda betydelse som jor-

[3] Bet. var daterat 1/8 1826; det omtrycktes i en andra uppl. 1838.

[4] Bet. daterat 27/11 1847; en version av bet. innehöll jämväl ett nytryck av motiven till lagkommitténs förslag av 1826.

[5] Motsvarande bestämmelser i lagkommitténs förslag av 1826 fanns i jordabalkens 5 kap. respektive 8 kap.

[6] Ang. lagkommittén och äldre lagberedningen jfr t. ex. Westerlind, JB 1—5 s. 11 och samme förf., Vad som är fast egendom (Sthlm 1967) s. 7 f.

[7] Se 8 kap. 19 § respektive 9 kap. 52 § jordabalken samt s. 78 f. respektive 92 i motiven.

[8] Se lagkommitténs bet. 1826 Bihang N:o 2 s. 3. Jfr E. V. Nordling a. a. s. 33 f.

[9] Ang. den benämningen se t. ex. lagutskottets utl. 1875: 19 s. 65. Holmbäck benämner denna kommitté "hypotekskommittén"; se Ägarehypoteket s. 155.

deböckerna i kameralt samt innefattade säker och bestämd upplysning om alla i rättsligt hänseende egendomen rörande förhållanden" borde införas. I riksdagsskrivelsen hemställdes att Kungl. Maj:t måtte låta utarbeta förslag till de stadganden som borde erfordras för att nå de angivna syftemålen. Direktiven för utredningen hänvisade till riksdagsskrivelsens innehåll.[10] Fastighetsbokskommitténs betänkande framlades 1867. I betänkandet föreslogs en lagstiftning baserad på vissa uppställda grundsatser, bl. a. att sakrätt i fast egendom, vare sig fråga var om äganderätt eller om panträtt eller annan begränsad sakrätt, skulle för att kunna åberopas mot annan än kontrahenterna själva offentliggöras genom inskrivning i för ändamålet inrättade fastighetsböcker; dessa skulle innehålla ett "särskilt folium för varje fastighet" å vilket allt som rörde fastigheten såvitt angick lagfarter och inteckningar skulle finnas antecknat. Den föreslagna lagstiftningen var emellertid inte exklusivt inriktad på struktur och funktion hos dessa fastighetsböcker. Omkring föreskrifterna angående böckernas ändamål, beskaffenhet och vitsord grupperades en allmän reglering av institutet lagfart och institutet inteckning av panträtt och av annan begränsad sakrätt. Den föreslagna lagen hade rubriken "Lag om inskrivning i fastighetsbok".[11] Förslaget ledde emellertid inte till lagstiftning; avgörande orsak härtill synes ha varit att HD vid sin granskning av förslaget fann att alltför stora svårigheter skulle vållas av ett omedelbart införande av fastighetsböcker med den tilltänkta beskaffenheten.[12]

Arbetet med att åstadkomma en ny lagstiftning beträffande lagfarts- och inteckningsväsendet, däri inbegripet en reglering över huvud taget av panträtten, anförtroddes sedermera åt den s. k. lagbyrå som 1872 hade skapats inom justitiedepartementet.[13] Lagbyrån utarbetade först förslag till förordning angående lagfart å fång till fast egendom och sedan ett motsvarande förslag till förordning angående inteckning i fast egendom.[14] Det förstnämnda förslaget framlades 1873 för riksdagen genom proposition[15] men blev inte antaget,[16] närmast därför att riksdagen hellre såg att reviderade författningsbestämmelser om lagfart och om inteckning genomfördes i ett sammanhang.[17] En ny proposition avläts till 1875 års riksdag och ägde den av riksdagen begärda mera breda syft-

[10] Ang. berörda riksdagsskrivelse och ang. direktiven för fastighetsbokskommittén se kommitténs bet., Underdåniga förslag till förändrade stadganden för betryggande av ägande-, pant- och nyttjanderätt till fastighet avgivna den 10 juli 1867 av därtill i nåder kommitterade, motiven s. 9 ävensom prop. 1875: 27 Bilaga N:o 3 s. 1 f.

[11] Se fastighetsbokskommitténs bet. s. 33, prop. 1873: 34 s. 19, E. V. Nordling a. a. s. 34 samt Holmbäck, Ägarehypoteket s. 155.

[12] Se prop. 1873: 34 s. 19 och E. V. Nordling a. a. s. 34.

[13] Lagbyrån omvandlades 1875 till en lagberedning, kallad nya lagberedningen; jfr Westerlind, JB 1—5 s. 11.

[14] Lagbyråns förslag till förordning ang. lagfart å fång till fast egendom finns intaget i prop. 1873: 34 s. 10 ff. (lagtexten) och 19 ff. (motiven). Lagbyråns förslag till förordning ang. inteckning i fast egendom finns intaget i prop. 1875: 27. Bil. s. 9 ff. (lagtexten) och 34 ff. (motiven).

[15] Prop. 1873: 34.

[16] Jfr prop. 1875: 27 s. 1.

[17] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 34.

ningen.[18] Beträffande lagfartsbestämmelserna representerade den vissa jämkningar i förhållande till 1873 års proposition och vad angår inteckningsväsendet vilade den på lagbyråns dåmera färdigställda förslag till inteckningsförordning.[19] Propositionen antogs av riksdagen med några smärre avvikelser vilka bl. a. avsåg inteckningsbestämmelserna.[20] De sålunda tillkomna och samtidigt utfärdade författningarna, d. v. s. förutom IF[21] förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fast egendom — i denna kommentarbok fortsättningsvis kallad LF — och ett antal anslutande stadganden, trädde i kraft den 1 januari 1876. Vad beträffar IF har här klarlagts att dess tillblivelse i mera omedelbar mening grundades på lagbyrån regelutformande insats. Det visar sig emellertid att också de tidigare leden i det ovan redovisade etappvis verkställda lagstiftningsarbetet i hög grad hade satt sin prägel på resultatet. Både lagkommitténs, äldre lagberedningens, fastighetsbokskommitténs och lagbyråns inflytelser kan följaktligen spåras. Och givetvis bidrog även HDs granskning och den departementala överarbetningen till lagstiftningens slutgiltiga gestaltning.[22]

Genom ingressen till IF upphävdes, såvitt angick beståndsdelar av 1734 års lag, dels 9 kap. 2 och 7 §§ ÄJB dels 7 kap. rättegångsbalken. Eftersom 7 kap. rättegångsbalken meddelade reglerna om inteckningsförfarandet,[23] var kapitlets upphävande en självklarhet; avsikten var att IF skulle i så fullständig utsträckning som möjligt tillhandahålla den erforderliga inteckningsregleringen. Mot den bakgrunden torde man också böra betrakta åtgärden att upphäva 9 kap. 2 § ÄJB;[24] det må erinras om att det lagrummet innehöll den viktiga regeln om intecknandet såsom förutsättning för den hypotekariska pantförskrivningens sakrättsliga giltighet.[25]

Sitt alldeles särskilda intresse hade upphävandet av 9 kap. 7 § ÄJB. Med de närmast följande båda paragraferna såsom komplement upptog ju 9 kap. 7 § ÄJB stadgandena om införselpanträtterna.[26] Utmönstrandet av den ifrågavarande paragrafen innebar det definitiva slutet på möjligheten att konstituera en renodlad besittningspanträtt.[27] Giltigheten av införselavtal som hade slutits före den 1 januari 1876 berördes emellertid inte.[28] Samtidigt med IF utfärdades och trädde i kraft en förordning angående ändring av gällande stadganden om lagfart å fast pant (nr 42 s. 10). Genom förordningen upphävdes den passus i 1 kap. 1 § ÄJB varigenom i lagrummets enumeration av de laga fången till fast egendom var medtagen pantsättning ("pant om den lagligen pantsatt

[18] Prop. 1875: 27.
[19] Se prop. 1875: 27 s. 1 f. och E. V. Nordling a. a. s. 34.
[20] Se lagutskottets utl. 1875: 19 s. 40 och 44 ff.
[21] Jfr s. 18 och 49 här ovan.
[22] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 34 f.
[23] Se ovan s. 44.
[24] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 140.
[25] Se ovan s. 42 f.
[26] Se ovan s. 45 ff. och 54 f.
[27] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 140 (se även s. 133 ff.), LBs bet. 1908 s. 578, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284, Anderberg a. a. s. 258, Tiberg a. a. s. 564 och Almquists kompendium s. 196.
[28] Jfr LBs bet. 1908 s. 578 och NJA 1924 s. 21.

och förståndén är")[29] ävensom vad därpå hänsyftade i 9 kap. ÄJB. Förordningens upphävandebestämmelse tog enligt ordalagen sikte på "vad i 9 kap. jordabalken samt lag och författning i övrigt stadgas om rättighet för borgenär, som i fast pant sitter, att efter lagfart förvärva äganderätt till panten". Den citerade formuleringen ger onekligen upphävandebestämmelsen en preciserad inriktning just på lagfartens roll i införselsammanhanget, men faktiskt torde nog avsikten ha varit att helt och hållet upphäva lagfartsmöjligheten i fråga om fastighetspant och därmed också fastighetspantsättningens karaktär av laga fång till fast egendom.[30] Det har gjorts gällande att detta upphävande av lagfartsmöjligheten skulle ha haft en med upphävandet av 9 kap. 7 § ÄJB jämförbar betydelse för införselpanträttens slutgiltiga utmönstrande ur svensk rätt.[31] Så torde emellertid knappast ha varit fallet; av det föregående har ju framgått att den normala exekutiva avvecklingen av besittningspanträtter av förfallpantens typ alltsedan mitten av 1700-talet lika litet som den normala exekutiva avvecklingen av de intecknade hypoteken skedde genom inlösen enligt 9 kap. 3 § ÄJB och lagfart för panthavaren grundad på stadgandet i 1 kap. 1 § ÄJB.[32]

Den föregående framställningen har i skilda sammanhang haft anledning att dröja vid vigilansprincipens betydelse i rättsutvecklingen och vid de med den principen förknippade företeelserna, d. v. s. dels legala eller tysta pant- och förmånsrätter dels hypotekariska pant- och förmånsrätter grundade på pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning och dels slutligen tvångsinteckningar. Som framgått har de legala pant- och förmånsrätterna därvid utpekats som en av förklaringsgrunderna till att vigilansprincipen kom att undanträngа den mera naturliga publicitetsprincipen, medan de båda andra omnämnda företeelserna närmast karakteriserats såsom vigilansprincipens följdverkningar.[33] Likaså har ovan klarlagts att vigilansprincipen, som vann inträde i svensk rätt redan under 1600-talet, gjorde sig gällande jämväl under det tidsskede vilket sträckte sig från ikraftträdandet av 1734 års lag till ikraftträdandet av IF; visserligen hade 1734 års lag kommit att betyda slutet för företeelsen hypotekariska pant- och förmånsrätter grundade på pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning,[34] men för tvångsinteckningarna[35] uppställde 1734 års lag inga hinder, och de legala pant- och förmånsrätterna[36] fortlevde även de under skedet fram till IF.

Om vigilansprincipen sålunda hade hävdat sig tämligen väl ända fram till IFs tillkomst, kom IF att väsentligen innebära ett övergivande av principen. Frånsett vissa uttryckligen angivna undantagsfall omöjliggjorde nämligen IF ett vidare tvångsintecknande. Det bekymmersamma med tvångsinteckningarna

[29] Se ovan s. 18, 41 och 42.
[30] Se E. V. Nordling a. a. s. 133 f.; jfr Almquists kompendium s. 199.
[31] Se ånyo LBs bet. 1908 s. 578 och Almquists kompendium s. 196; jfr Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 284.
[32] Se ovan s. 50 f. och 54.
[33] Ang. vigilansprincipen, dess bakgrund och följdverkningar se ovan s. 35 ff., 39 och 48 f.
[34] Se ovan s. 42 och 48 f.
[35] Ang. tvångsinteckningarna se ovan s. 36, 39, 42, 45, 49 och 55.
[36] Ang. de legala pant- och förmånsrätterna se ovan s. 35, 39, 42, 47 f., 49 och 55.

hade uppmärksammats inte minst av fastighetsbokskommittén, som betonade de orättvisor och vådor vilka var förbundna med möjligheten att åstadkomma sådana inteckningar. Denna möjlighet hade ofta utan berättigande lett till betalningsinställelse och ruin för "en i vidsträckta affärsförbindelser stående fastighetsägare", uttalade kommittén bl. a.[37] Också lagbyrån hade i sin motivering lämnat verkningsfulla argument till förmån för att tvångsinteckning inte borde bibehållas såsom en allmänt disponibel möjlighet.[38] Genom 1 § IF stadgades fastighetsägarmedgivande vara det ordinära rekvisitet för intecknande; undantag härifrån medgavs i 2 § enbart såvitt angick fordran på ogulden köpeskilling enligt 11 kap. 2 § ÄJB, beträffande av domstol ålagd skyldighet att ställa säkerhet för myndlings medel samt i fråga om fordran på skadestånd för brottslig gärning enligt lagakraftvunnet utslag.[39] Såsom ett slags kompensation för tvångsinteckningsmöjlighetens borttagande infördes den på utmätning grundade förmånsrätten; regler härom upptogs i 17 kap. 9 § handelsbalken.[40]

De legala eller tysta pant- och förmånsrätterna kvarstod orubbade av 1875 års panträttsreformer. Påpekas må att berörda förmånsrätt för utmätning inte var att hänföra till ifrågavarande kategori; beträffande den förmånsrätten var det nämligen sörjt för att anmärkning genast verkställdes i inteckningsprotokollet.[41] Köpeskillingsfordran enligt 11 kap. 2 § ÄJB har ju nyss uppmärksammats såsom en av de tre skuldförbindelser beträffande vilka IF tillät tvångsinteckning.[42] Köpeskillingsfordringen utgjorde emellertid också exempel på en legal pant- och förmånsrätt;[43] såsom erinrades i 17 kap. 9 § handelsbalken[44] åtnjöt fordringen även innan inteckning ägt rum den pant- och förmånsrätt som framgick av 11 kap. 2 § ÄJB.[45] Liksom förut var det 17 kap. handelsbalken som allmänt angav de fordringar vilka åtnjöt den legala pant- och förmånsrätten; besked härom tillhandahölls inte av IF.

Vid redovisandet av utvecklingen under nästföregående tidsskede har berörts att det vid sidan av vigilanspricipen var ytterligare en grundsats som präglade panträttsgestaltningen, nämligen principen att inteckningen alltid utgjorde ett

[37] Se fastighetsbokskommitténs bet. s. 25 f. Viss del av kommitténs överväganden i ämnet har återgetts av Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285 not 6. I fastighetsbokskommitténs bet. s. 26 framhölls att både lagkommittén och äldre lagberedningen velat bibehålla möjligheten att åstadkomma tvångsinteckning; se 8 kap. 3 § i lagkommitténs jordabalksförslag och 9 kap. 3 § i äldre lagberedningens jordabalksförslag.

[38] Se prop. 1875: 27 Bil. s. 36 f.

[39] Ang. IFs principförbud mot tvångsinteckning se jämväl E. V. Nordling a. a. s. 148 ff., LBs bet. 1908 s. 579, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 285, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 12, Benckert i Mälarlandskapen s. 443, Almquists kompendium s. 199 och prop. B s. 247.

[40] Närmare bestämt i paragrafens 6 mom. Ang. motiven för denna förmånsrätt se prop. 1875: 27 Bil. s. 58 ff. och 71 f. samt E. V. Nordling a. a. s. 323 ff.

[41] Jfr prop. 1875: 27 Bil. s. 60.

[42] Jfr ovan s. 48.

[43] Jfr ånyo ovan s. 48.

[44] Uti 5 mom. av 17 kap. 9 § handelsbalken i paragrafens lydelse av 16/6 1875.

[45] Jfr SOU 1960: 26 s. 18 och 20.

accessorium till en personlig fordran.[46] Likaså klarlades att inteckningens beroende av fordringen började minska något under utvecklingsskedet i fråga; framför allt i praktiken ernåddes vissa eftergifter. Sålunda hade rättspraxis så småningom börjat tillmäta fortsatt giltighet och bevarad prioritet åt en inteckning som fastighetsägaren inlöst men sedermera gett ut på nytt. Och vidare hade det efterhand godtagits att fastighetsägaren själv gjorde inteckningsansökningen. Slutligen hade en viss uppluckring av accessorietetsprincipen kommit till stånd även medelst författningsändring; genom 1862 års preskriptionsförordning hade förlänats fortsatt giltighet åt inteckning i en situation när den personliga fordringen preskriberats eller prekluderats.[47] I båda de avseenden där rättspraxis tillåtit avsteg från accessorietetsprincipen visade det sig att IF sanktionerade avstegen. För att ge bekräftelse åt den i praktiken vedertagna ordningen, att fastighetsägaren själv sökte och erhöll inteckning, fick IFs lagtext i ämnet en formulering av sådan neutral beskaffenhet att den inte skulle stå i motsatsställning till ifrågavarande befogenhet för fastighetsägaren.[48] Medan ännu 1818 års inteckningsförordning såsom redovisats i det föregående[49] stadgade att "vill *borgenär* (kurs. här), sig till säkerhet, låta inteckna gäldenärs fasta egendom, söke det hos rätten ———", gavs sålunda motsvarande stadgande i IF, 1 §, följande formulering: "Vill *någon* (kurs. här) att hans fasta egendom skall utgöra pant för fordran, teckne medgivande därtill å skuldebrev eller annan handling, varpå fordran grundas, samt låte medgivandet av vittnen styrkas; och *varde fordran intecknad* (kurs. här) i den ordning här nedan stadgas."[50] Och genom 25 § IF bekräftades även rätten för fastighetsägare som inlöst en inteckning att återigen ge ut densamma med oförändrad prioritet. Det sistnämnda lagrummet i IF fick nämligen följande lydelse: "Är intecknad fordringshandling inlöst av gäldenären eller eljest åter kommen i hans hand, vare honom ej förment att, där inteckningen ännu är gällande, ånyo utgiva handlingen med fortfarande inteckningsrätt."[51] IF tillkännagav alltså distinkt både att inteckning kunde beviljas utan att en fordran ännu uppkommit och att inteckning kunde bestå för annan fordran än den som uppgetts då inteckningen söktes.[52] Ett totalt genombrytande av accessorietetsprincipen var emellertid ändå inte uppnått. Vid exekutiv auktion gällde allt-

[46] Se ovan s. 49.
[47] Se ovan s. 51 f.
[48] Se prop. 1875: 27 Bil. s. 100.
[49] Se ovan s. 52.
[50] Se även Holmbäck, Ägarehypoteket s. 29.
[51] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 192, LBs bet. 1908 s. 310 och Anderberg a. a. s. 259. Beträffande den i 25 § IF använda termen inteckningsrätt se även Holmbäck, Ägarehypoteket s. 31 f. — En annan situation än den som avsågs i 25 § IF var den att fordran som uppgetts då inteckningen söktes aldrig kommit till stånd och inteckningen alltså direkt belånats för annan fordran än den avsedda eller i allt fall uppgivna. Holmbäck klarlägger i Ägarehypoteket s. 30 ff., att rättspraxis redan under skedet fram till IFs ikraftträdande hade skänkt giltighet jämväl åt inteckning av det slaget. Den legala sanktionen av sagda praxis kan ju IF sägas ha lämnat genom formuleringen i 1 §.
[52] Jfr Holmbäck, Ägarehypoteket s. 32.

jämt att betalning skulle utfalla på inteckning bara om och i den mån inteckningen var belånad.[53]

Vissa väsentliga element i 1875 års panträttsreform är därmed redan deklarerade. Införselpanträtterna var utmönstrade såsom panttyp. Kvar stod vid sidan av de legala (tysta) pant- och förmånsrätterna endast panttypen intecknade hypotek. Och denna kategori hade i sin tur bibringats en mera homogen karaktär genom att reduceras till att omfatta väsentligen bara vad som här ovan benämnts hypotekariska pantförskrivningsinteckningar, eftersom tvångsinteckningarna avskaffats genom principkravet på fastighetsägarmedgivande till inteckning (1 och 2 §§). Vad som skulle utgöra legala pant- och förmånsrätter angavs liksom förut i 17 kap. handelsbalken. Bortses från den panträttskategorien tillhandahöll lagstadgandena om inteckning, alltså IF, den uttömmande regleringen av panträtt i fast egendom, och det dominerande intresset ägnade sagda stadganden helt naturligt åt normalinteckningsformen, d. v. s. de med fastighetsägarens medgivande tillkomna inteckningarna.

Några av de grundläggande drag IF förlänade dessa inteckningar har redovisats; synen på inteckningen såsom ett accessorium till en personlig fordran var modifierad genom att IF klargjort det tillåtliga dels i att fastighetsägaren själv tog ut inteckning, d. v. s. att inteckningen kom till stånd innan någon fordran ännu uppkommit, dels i att han på nytt gav ut inteckning som han inlöst, d. v. s. att inteckning kunde bestå för annan fordran än den som uppgetts då inteckningen söktes (1 och 25 §§). Åtskilliga paragrafer i IF innehöll anvisningar om förutsättningarna för och förfarandet vid inteckningens tillkomst. Inteckning skulle sökas vid den domstol varunder fastigheten var lydande, den handling på grund varav inteckning begärdes skulle ges in i huvudskrift och domstolen skulle låta uppläsa handlingen och införa den i inteckningsprotokollet; 3 §. Fanns inte bevittnat medgivande på handlingen enligt regeln i 1 § och visades inte heller förhållande som berättigade till tvångsinteckning enligt 2 §, skulle inteckningsansökningen genast avslås; 4 §. Men var inteckning sökt på grund av fastighetsägarens medgivande, ägde rätten bevilja inteckningen utan att höra ägaren, dock att ägaren skulle höras, om tvivel uppstod rörande giltigheten av den handling på grund varav inteckning sökts eller om inteckningsansökningen avsåg tvångsinteckning; 5 §. Vissa ytterligare procedurregler gavs angående fastighetsägarens hörande; 6—8 §§. Kunde fastighetsägaren med klara skäl visa, att fordran för vilken inteckning söktes var gulden eller av annan orsak inte längre existerade eller att den var ogiltig, skulle inteckningsansökningen avslås; 9 §. Var åter situationen den att fastighetsägaren förnekade att han utfärdat det skuldebrev eller den handling av annat slag på grund varav inteckning söktes eller gjorde fastighetsägaren annan invändning och befanns till följd av något nu angivet förhållande inteckningssökandens rätt vara tvistig, skulle rätten förklara ansökningen vilande och hänvisa sökanden till att väcka

[53] Jfr ovan s. 52; se vidare LBs bet. 1908 s. 310 och 314, Almén, Promemoria vid föredragning i lagrådet av 1912 års ändringar i utsökningslagen (utgiven av annan Sthlm 1927) — fortsättningsvis betecknad Alméns PM — s. 21, Alexanderson, 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom, andra uppl. (Sthlm 1921), s. 8, Holmbäck, Ägarehypoteket s. 33 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 93 samt Tiberg a. a. s. 566.

talan mot fastighetsägaren; 10 § första punkten. Visade sökanden sedermera inte före utgången av viss tid, att han följt hänvisningen, skulle inteckningsansökningen vara förfallen; 10 § andra punkten. En väsentlig bestämmelse var givetvis den som angav fastighetsägarens lagfart såsom förutsättning för inteckningens beviljande. Härom hette det att inteckning inte fick beviljas utan att den fastighetsägare, som lämnat inteckningsmedgivandet eller för vars gäld tvångsinteckning söktes enligt undantagsregeln i 2 §, fått lagfart på sitt fång; 12 § första stycket. Var lagfart sökt men ännu inte beviljad, skulle inteckningsansökningen förklaras vilande till dess lagfartsfrågan blivit slutligt prövad; 12 § andra stycket. Nära besläktad med sistnämnda föreskrift angående förfarandet när lagfart hade sökts men ännu inte beviljats var den bestämmelse som upptogs i nästföljande paragraf; 13 §. Där stadgades att, om när inteckning söktes talan om klander, återgång eller lösningsrätt var väckt beträffande fastigheten, inteckningsansökningen skulle vila i avbidan på målets utgång. Liksom i tidigare inteckningsförfattningar[54] upptogs i IF regler om betingelserna för inteckning vid fastighetsöverlåtelse. Sålunda stadgades att, om någon överlät sin fasta egendom till annan och om innan nye ägaren sökte lagfart inteckning söktes i egendomen på grund av förre ägarens medgivande, överlåtelsen inte skulle utgöra hinder för inteckningens beviljande; 14 § första punkten. Söktes samma dag inteckning och lagfart på överlåtelse, skulle inteckningssökanden vika för den som förvärvat äganderätten, såvida inte inteckningen söktes för fordran som ägde förmånsrätt enligt 11 kap. 2 § ÄJB; 14 § andra punkten. När inteckning blivit beviljad, skulle rätten teckna bevis därom på den handling varpå den intecknade fordringen var grundad; 17 §. Uttryckligen hänvisade IF till att inteckning för fordran gällde med förmånsrätt enligt vad som föreskrevs i 17 kap. handelsbalken; 18 §. Viktiga var bestämmelserna i 19—21 §§ om förnyelse av fordringsinteckning; förnyelse skulle ske före utgången av varje tioårsperiod.[55] I 22 § upptogs normalregleringen angående dödning av fordringsinteckning; paragrafen avhandlade likaså postposition av sådan inteckning. Regler om exekutiv auktions inverkan på inteckning fanns i 23 §. Enligt 28 § skulle, om innehavare av intecknad fordran lät ny ägare till fastigheten på inteckningshandlingen teckna förbindelse varigenom han övertog skulden, förre ägaren vara fri från sin ansvarighet för fordringen såvida annat inte var avtalat. Besläktad med det stadgandet var regleringen i 29 §. Paragrafen rörde inverkan å den personliga betalningsskyldighet, som ålåg utgivare av intecknad skuldförbindelse eller annan ägare av fastigheten, av det förhållandet att, sedan fastigheten kommit i ny ägares hand, borgenären utan samtycke av den för fordringen ansvarige tidigare ägaren låtit inteckningen helt och hållet eller till viss del dödas eller ock förfalla eller nedsättas. Kunde till följd av sådan åtgärd fordringen inte tas ut ur fastigheten, var enligt lagrummet den tidigare ägaren fri från sitt ansvar för fordringen. Syftet med bestämmelsen, som inte hade någon motsvarighet i den före IF gällande lagstiftningen, var uppenbarligen att skydda gäldenärens rätt att, när han infriat förbindelsen, vid regress komma i åtnjutande

[54] Jfr ovan s. 51 f. vad som där nämnts ang. innehållet i förordningen 28/6 1798 och i 1818 års inteckningsförordning.

[55] Såsom framgått ovan s. 44 hade förnyelseinstitutet införts genom 1734 års lag.

av pantens ursprungliga värde.[56] En allmän panträttslig princip kom till uttryck i 31 §; där stadgades att om intecknad egendom blev av ägaren vanvårdad eller "fördärvad", så att inteckningshavarens säkerhet blev märkligt minskad, skulle inteckningshavaren få njuta betalningen ur egendomen ändå att fordringen inte var förfallen.

Speciell uppmärksamhet påkallar de i 32—37 §§ IF inrymda reglerna om gemensam inteckning. Motsvarande regler i 1818 års inteckningsförordning vilade på grundsatsen om de gemensamt intecknade fastigheternas primärt solidariska ansvar för inteckningen. Principen var emellertid avsevärt modifierad genom till densamma knutna komplementföreskrifter. Av hänsynstagande till innehavare av senare separata inteckningar i fastigheterna hade sålunda stadgats högst väsentliga förbehåll i fråga om ansvarets utkrävande. Det faktiska utfallet av regleringen hade följaktligen i betydande mån blivit, att ansvarsbördan skulle vara fördelad mellan de olika komponenterna i det gemensamt intecknade komplexet.[57] IFs regler om gemensam inteckning gav uttryck för ett principmönster som var helt kontrasterande mot det i 1818 års föreskrifter återspeglade. Enligt IF skulle primärt råda delansvar för den gemensamma inteckningen, och solidariskt ansvar skulle kunna utkrävas först subsidiärt.[58] I det föregående har redan nämnts att de båda regelsystemen trots de helt olika principiella utgångspunkterna ändå kom att röja viss reell anknytning till varandra.[59] IFs huvudregel om primärt delansvar mötte i 32 §. Där hette det att, om flera fasta egendomar var intecknade för samma fordran utan att det bestämts för hur stor del av fordringen varje egendom häftade, ansvaret för den gemensamt intecknade fordringen vilade på var och en av egendomarna till så stort belopp, som föll på den, efter förhållandet mellan egendomens särskilda värde och det sammanlagda värdet av alla de intecknade egendomarna. I 33 § förutsattes att fastighetsägarens inteckningsmedgivande skulle innehålla ett angivande av värdet på var och en av de fastigheter som skulle ingå i gemensamhetskomplexet;[60] 33 § utsade närmare återgivet att fanns inte, när gemensam inteckning beviljades i flera egendomar, visst värde på varje egendom utsatt av gäldenären i inteckningshandlingen, då skulle för bestämmande av ansvarsbeloppet efter 32 § varje egendoms värde beräknas efter den uppskattning därå till allmän bevillning som var gällande året näst före den tid då inteckningen söktes eller, där sådan uppskattning för det året inte fanns, den som efter nämnda tid först skedde. Grundsatsen om subsidiärt solidariskt ansvar var sedan proklamerad i 34 §. Kunde — löd paragrafen — den som för fordran hade ge-

[56] Se SOU 1960: 25 s. 228.

[57] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 231 och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 65 f. Se även SOU 1960: 25 s. 166.

[58] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 232 och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 67 f. Se även SOU 1960: 25 s. 166 ff. där bakgrunden till IFs regler i ämnet redovisas.

[59] Se ovan s. 53.

[60] En dylik bestämning i inteckningsmedgivandet var naturligtvis inte detsamma som vad som åsyftades med den i 32 § förekommande, nyss refererade formuleringen "utan att bestämt är för huru stor del därav varje egendom häftar". Med sistnämnda formulering avsågs ju en klausul som var ägnad tydliggöra, att inteckningsåtgärden inte skulle skapa en gemensam inteckning utan flera separata inteckningar. Jfr E. V. Nordling a. a. s. 233 not 1.

mensam inteckning i flera egendomar, ur köpeskillingen för någon av dem inte fullt utfå det ansvarsbelopp varför den egendomen skulle häfta enligt 32 §, skulle bristen falla de övriga egendomarna till last och fördelas dem emellan enligt den i samma paragraf stadgade grund; saknades i någon av egendomarna tillgång till gäldande av därpå belöpande andel i bristen, skulle den andelen på enahanda sätt fördelas på de återstående egendomarna. Om innehavaren av gemensam inteckning låtit inteckningen dödas helt eller delvis såvitt rörde någon av fastigheterna — s. k. relaxation — eller förfalla eller nedsättas i vad angick någon av fastigheterna, skulle inteckningshavaren enligt vad som föreskrevs i 35 § inte vara berättigad att för ansvarsbelopp som skulle falla på den egendomen efter vad som stadgats i 32 och 34 §§ hålla sig till de andra egendomarna. Men samma 35 § inrymde en föreskrift som möjliggjorde att den negativa konsekvensen kunde förebyggas; där det mellan inteckningshavaren och övriga rättsinnehavare var annorlunda avtalat, skulle den ifrågavarande rättsförlusten inte inträda. I 36 § fanns ett annat betydelsefullt stadgande till garderandet av inteckningshavarens rätt. Utkrävandet av det subsidiärt solidariska ansvaret förutsatte uppenbarligen samtidig försäljning av komponenterna i gemensamhetskomplexet. Enligt 36 § var fördenskull innehavare av gemensam inteckning, när någon av de intecknade fastigheterna blev separat utmätt för annans fordran eller avträddes till konkurs, berättigad att för utrönande av huruvida sådan brist kunde uppstå som enligt 34 § borde falla egendomen till last få jämväl de övriga egendomarna eller någon av dem utmätta och sålda utan hinder av att det intecknade beloppet inte var förfallet till betalning. Det tillades i paragrafen att, om inteckningshavaren inte utnyttjade denna indragningsrätt och det inte senast vid fördelningen av köpeskillingen för den ifrågavarande sålda fastigheten blev ådagalagt att sådan brist som enligt 34 § borde falla fastigheten till last hade yppats i någon bland de övriga egendomarna, han inte skulle ur nämnda köpeskilling kunna utfå mera än det belopp varför egendomen svarade enligt 32 §. Slutligen föreskrevs i 37 § att, om fast egendom sedan inteckning hade beviljats uti densamma "blivit styckad", beträffande "de särskilda delarnas" ansvar för intecknade beloppet skulle gälla detsamma som var stadgat om flera egendomars ansvar. Paragrafens ordalydelse torde ha avsetts äga sådan extensiv räckvidd att bestämmelsen gjordes tillämplig på inbördes ganska varierande delningssituationer; såväl hemmansklyvning, ägostyckning och avsöndring som blott och bart en uppdelning av äganderätten torde ha inbegripits under termen styckad.[61]

Innehållet i 38 §, som rörde protokollering av utmätning av fast egendom, avslutade IFs på inteckning för fordran inriktade specialreglering. Återstående lagrum i IF avsåg inteckning av annan begränsad sakrätt eller hänförde sig till sammanhang av allmänt inteckningsrättsligt intresse. Ett mycket viktigt stadgande bland bestämmelserna tillhörande den senare kategorien var det i 59 § upptagna; paragrafen löd: "Utan hinder av inteckning må tvist om fordrans giltighet eller om annan intecknad rättighets bestånd lagligen prövas."[62] Återges bör också regleringen i 60 §, som hade följande avfattning: "Har i egendom, som genom klander från innehavaren vinnes, inteckning skett, sedan

[61] Jfr E. V. Nordling a. a. s. 232 f.
[62] Jfr den ovan s. 54 återgivna 25 § i 1818 års inteckningsförordning.

egendomen kom ur rätte ägarens hand; vare inteckningen ogill."[63] Vissa andra av föreskrifterna av allmänt inteckningsrättsligt intresse kommer att omnämnas när IFs bestämmelser om inteckningsbok och inteckningsprotokoll nu närmast skall uppmärksammas.

Beträffande protokollföringen anknöt IF till det genom tidigare författningar utbildade bruket med ett särskilt inteckningsprotokoll.[64] Föreskrifter angående detta protokoll mötte i flera delvis spridda paragrafer i IF. Redan i den föregående framställningen har omnämnts stadgandet i 3 § enligt vilket vid intecknings sökande domstolen skulle låta i inteckningsprotokollet införa den handling på grund varav inteckning söktes. Bestämmelser om anteckning i inteckningsprotokollet såvitt rörde inteckning för fordran fanns sedan vidare i 10 § tredje punkten, 12 § tredje stycket, 20 § och 21 § samt — såsom förut nämnts — i 38 §. Vissa allmänna regler om inteckningsprotokolleringen, vilka regler såsom primärt ämne hade den av IF introducerade inteckningsboken, var därefter upptagna i 61 och 62 §§. IFs sålunda redovisade protokolleringsbestämmelser var emellertid inte avsedda att tillhandahålla den helt uttömmande vägledningen i ämnet. Kompletterande anvisningar gavs i en separat samtidig författning, förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 35) angående särskilda protokoll över lagfarter, inteckningar och andra ärenden. Förutom vissa tekniska föreskrifter om vad som skulle antecknas "å brädden" av protokollen innehöll sistnämnda förordning, som omfattade bara fyra paragrafer, egentligen inte annat än bestämmelser om insändande av renovationsexemplar av protokollen till vederbörande hovrätt.[65]

Större intresse än IFs och den anslutande särskilda författningens protokolleringsregler förtjänar dock faktiskt den inteckningsbok som infördes genom 1875 års reformverk och som enligt vad ovan berörts avhandlades i IFs 61 och 62 §§. Paragraferna i fråga korresponderade med vad som i 18 och 19 §§ LF stadgades om lagfartsbok; i stad skulle lagfarts- och inteckningsärendena för övrigt antecknas i en gemensam fastighetsbok. Hela denna fastighetsboksreglering grep i viss mån tillbaka på det som på 1860-talet hade föreslagits av fastighetsbokskommittén.[66] Fastighetsbokskommitténs förslag gick dock ut på begagnandet av med publica fides utrustade fastighetsböcker, medan de genom 1875 års reformlagstiftning introducerade böckerna inte avsågs skola fylla en så kvalificerad uppgift. I 61 § IF hette det att "vid rätten skall i överensstämmelse med inteckningsprotokollet föras bok så inrättad att därav lätteligen kan ses varje egendom däri inteckning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, beloppet av fordran eller beskaffenheten av annan rättighet varför inteckning är sökt, så ock, där inteckning blivit beviljad eller avslagen, förnyad, nedsatt, annorledes förändrad eller dödad eller ock ansökning om inteckning blivit förklarad vilande eller därefter åter hos rätten anmäld, tiden då sådant

[63] Genom en förordning 22/4 1881, utfärdad med anledning av och samtidigt med förordningen (nr 17 s. 1) om tjuguårig hävd, tillades en andra punkt, så lydande: "Huru i visst fall den, som egendomen återvunnit, ej må äga att å sådan inteckning tala, därom är särskilt stadgat."

[64] Se ovan s. 49 f.

[65] Ang. 1875 års protokollsförordning se exempelvis E. V. Nordling a. a. s. 342 f. och Holmbäck, Ägarehypoteket s. 154.

[66] Se ovan s. 56 f.

skedde"; när enligt 38 § IF anteckning i inteckningsprotokollet hade skett angående utmätning, skulle också det antecknas i boken. Enligt 62 § IF skulle på protokollsutdrag som utfärdades i inteckningsärende tecknas avskrift av vad som angående ärendet hade blivit infört i boken. Såsom framgått av den nu lämnade redogörelsen hade inteckningsboken — liksom dess parallellföreteelse lagfartsboken — egentligen inte någon annan funktion än att utgöra ett realregister till protokollet; vad nu sagts gällde naturligtvis också den gemensamma fastighetsboken i stad. I praktiken kom böckerna emellertid att få en betydelse utöver vad som var den egentliga funktionsinriktningen. Böckerna ansågs nämligen tillhandahålla ett upplysningmaterial som var så pass fullständigt att böckerna skulle kunna begagnas som exklusiv upplysningskälla beträffande de inskrivna rättsförhållandena. Så kom ganska snart gravationsbevis att utfärdas enbart med ledning av böckerna.[67] Det bör tilläggas att närmare föreskrifter angående förandet av ifrågavarande böcker gavs i kungörelsen den 14 september 1875 (nr 70 s. 1) huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras.[68]

Vid behandlingen av utvecklingsskedet fram till IFs ikraftträdande har klarlagts att det i 9 kap. 3 § ÄJB föreskrivna förfarandet för pantrealisation redan i mitten av 1700-talet kommit att i praktiken nästan helt avlösas av försäljning på offentlig auktion; därvid framhölls emellertid också att bestämmelsen i 1 kap. 1 § ÄJB om rätt för borgenär att efter lagfart vinna äganderätt till pantsatt fastighet inte upphävdes under det skedet lika litet som innehållet i 9 kap. 3 § ÄJB.[69] Som sedan redovisats inom ramen för framställningen av förevarande utvecklingsskede innebar 1875 års panträttsreform bl. a. ett utmönstrande både av ifrågavarande bestämmelse i 1 kap. 1 § ÄJB och av vad i 9 kap. ÄJB samt lag och författning i övrigt stadgades "om rättighet för borgenär, som i fast pant sitter, att efter lagfart förvärva äganderätt till pant".[70] I och med ikraftträdandet av 1875 års reformlagstiftning var alltså auktionsförfarandet den enda pantrealisationsmetod som stod till förfogande.[71] Vissa kompletterande bestämmelser angående den metoden hade befunnits vara omedelbart påfordrade av de reformerade inteckningsreglerna — bl. a. i vad dessa avsåg gemensamma inteckningar — och dylika komplementbestämmelser meddelades därför i en särskild förordning den 16 juni 1875 (nr 42 s. 33) angående sättet för utmätt fastighets försäljning i vissa fall. Förordningen, som i likhet med de andra beståndsdelarna i 1875 års reformverk hade länt till efterrättelse från 1876 års ingång, kom inte att bli tillämplig under någon längre tid. Den 1 januari 1879 var ikraftträdandedatum för utsökningslagen den 10 augusti 1877 (nr 31 s. 1), fortsättningsvis i detta arbete förkortad UL, och enligt 2 § promulgationslagen till UL skulle den nya lagen med vissa obetydliga undantag ersätta utsökningsbalken i 1734 års lag "tillika med alla de särskilda

[67] Se E. V. Nordling a. a. s. 114 ff. och 302 f., Holmbäck, Ägarehypoteket s. 155 f., Anderberg a. a. s. 262 f. samt Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 14 f.
[68] Se E. V. Nordling a. a. s. 44 ff. och 114 ff.
[69] Se ovan s. 50 f.
[70] Se ovan s. 58 f.
[71] Jfr Almquists kompendium s. 199: "Auktionsprotokollet kom — — — att ersätta pantbrevet såsom bevis för äganderättens övergång vid fast pant."

stadganden, som utgöra förklaring eller ändring av vad sagda balk innehåller eller tillägg däri". UL meddelade mycket ingående regler rörande exekution å fast egendom. Viktiga bestämmelser om utmätningsförfarandet som sådant i vad det avsåg fast egendom fanns i 79—86 §§. Själva regleringen av utmätt fast egendoms försäljning upptogs i 93—114 §§. Därtill kom bl. a. stadgandena i 121—138 §§ om redovisning och fördelning av medel som influtit vid sådan försäljning.[72] ULs bestämmelser i deras ursprungsversion innebar dock på det hela taget inte så stora förändringar i förhållande till vad dittills hade gällt. Exempelvis skulle sålunda en exekutiv försäljning av fast egendom alltjämt medföra, att egendomen såldes helt befriad från de panträtter som före auktionen hade belastat egendomen. Samtliga panträtter förföll alltså till betalning vid auktionen, panträtter täckta av köpeskillingen likaväl som panträtter med belägenhet ovanför vad köpeskillingen gav. Ett annat drag som kännetecknade auktionsförfarandet var att försäljning kom till stånd även om den som begärt exekutionen inte själv fick någon utdelning och försäljningen följaktligen saknade ett meningsfullt syfte.[73] Att märka är för övrigt att UL inte innehöll någon regel jämförlig med den som hade gällt före ULs tillkomst och gått ut på att ny auktion skulle hållas om högsta anbudet inte uppgick till värderingsbeloppet.[74] Värdering skulle visserligen äga rum jämväl enligt UL,[75] men värderingens funktion låg inte på förevarande område.[76]

Förut har berörts att principen om inteckningen såsom ett accessorium till en personlig fordran på skilda sätt avspeglades i 1734 års lag,[77] att inteckningens beroende av fordringen började minska något under utvecklingsskedet fram till IFs tillkomst[78] samt att denna tendens blev befäst och t. o. m. förstärkt genom IF men att ett totalt genombrytande av accessorietetsprincipen ändå inte var uppnått i och med IFs ikraftträdande.[79] Likaså har i det föregående nämnts att principen kommit att skapa grundvalen för upprycknings-rätten som i sin ursprungliga obegränsade innebörd medförde att, om en intecknad fordringsrätt upphörde genom betalning eller preskription, närmast följande panträtt ryckte upp och intog den plats i förmånsrättsordningen som

[72] De i 104 och 105 §§ samt 127 och 128 §§ UL upptagna stadgandena var i huvudsak hämtade från eller behandlade i allt fall samma ämnen som föreskrifterna i 1875 års förordning ang. sättet för utmätt egendoms försäljning i vissa fall. Jfr E. V. Nordling a. a. s. 329 ff.

[73] Ang. de nu berörda bristerna hos exekutionsförfarandet se t. ex. Alméns PM s. 2, Alexanderson a. a. s. 10 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 286, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 117 och samme förf., Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom, andra uppl. (Lund 1941), s. 13.

[74] Se 108 § UL i dess ursprungliga version jämte nya lagberedningens bet. 7/6 1876 med förslag till utsökningslag s. 109. Jfr ovan s. 51; den därstädes återgivna regeln om skyldighet att anställa ny auktion hade meddelats i förordningen 18/12 1823 (se den ovan s. 51 not 85 gjorda hänvisningen till LBs bet. 1908 s. 575). Se även Alméns PM s. 1.

[75] 79 § UL.

[76] Jfr nya lagberedningens bet. 1876 s. 100.

[77] S. 49 här ovan.

[78] S. 51 f. här ovan.

[79] S. 60 ff. här ovan.

hade tillkommit panträtten för den upphörda fordringsrätten.[80] Upprycknings-rätten, som utgjorde en obillighet mot fastighetsägaren,[81] vidmakthölls alltjämt efter IFs ikraftträdande i så måtto att vid exekutiv auktion betalning skulle utfalla på inteckning bara om och i den mån inteckningen visade sig vara belånad;[82] befanns den obelånad och alltså i fastighetsägarens hand, ryckte närmast efterföljande panträtt upp i dess plats. Och det var inte nog med att denna ordning tedde sig obillig mot fastighetsägaren och hans borgenärer. Den framstod därjämte som helt omotiverad, eftersom innehavarna av de efterföljande panträtterna vid förvärvet av sina inteckningar måste ha räknat med möjligheten att de inteckningar, vilka ägde företräde framför deras, vid en exekutiv auktion skulle gälla fullt ut och eftersom dessa efterföljande inteckningshavare inte skulle ha ägt befogenhet att motsätta sig att de inteckningar fastighetsägaren inlöst blev utgivna på nytt. Nu redovisade omständigheter åberopades av den år 1902 inrättade lagberedningen — LB[83] — till förmån för den viktiga reform som åstadkoms genom lagen den 11 oktober 1912 (nr 213) om ändring i vissa delar av förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom och som betydde ett erkännande av det s. k. ägarhypoteket.[84] Dettas centrala innebörd tillkännagavs i ett nytt andra stycke i IFs 25 § där det hette: "Innehaves inteckningshandling, när egendomen utmätningsvis säljes, av fastighetsägaren, äge denne vid försäljningen tillgodonjuta samma rätt, som skulle tillkomma annan innehavare av inteckningen; dock att där i handlingen ränta är förskriven, sådan ej må räknas ägaren till godo. Är fastighetsägaren försatt i konkurs, äge konkursboet den rätt nu sagts." Andra bestämmelser som avspeglade erkännandet av ett ägarhypotek upptogs i 26 och 27 §§ IF; dessa bestämmelser grundade bl. a. viss rätt att bryta ut ägarhypotek till särskild inteckning. Uppenbarligen blev i och med ägarhypotekets introducerande inteckningens självständighet i förhållande till fordringsrätten avsevärt ökad; efter ifrågavarande reforms genomförande kunde uppryckning ske bara till följd av framförvarande intecknings dödning eller vid jämförlig händelse.[85] Det må här tilläggas, att ägarhypoteket skulle vid överlåtelse av fastigheten in dubio medfölja i överlåtelsen.[86] Helt i samklang med ägarhypoteksreformen stod också vissa regelformuleringar som infördes i 18 § IF. I den nya paragrafutformningens 1 mom. angavs sålunda i upptakten att inteckning för fordran medförde rätt att i den ordning UL bestämde ur egendomen utbekomma vad intecknat var.

[80] S. 49 här ovan.
[81] Se ånyo s. 49.
[82] Se s. 61 f. här ovan.
[83] Se LBs bet. 1908 s. 314 f.; jfr Holmbäck, Ägarehypoteket s. 34 f.
[84] Jfr Alméns PM s. 22, Alexanderson a. a. s. 8 ff., Lamm, Inteckning för fordran i fast egendom (Uppsala 1918) s. 59, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 287, Anderberg a. a. s. 259, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 93, samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 27 ff., SOU 1960: 25 s. 156, Tiberg a. a. s. 566 och prop. B s. 247.
[85] Jfr Anderberg a. a. s. 260 och 261.
[86] Se härom Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 98 och Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 52 f. samt Westerlind, Vad som är fast egendom s. 87 och JB 1—5 s. 126.

Det missförhållande som hänförde sig till en alltför obegränsad uppryckningsrätt utgjorde dock inte såsom isolerad företeelse den avgörande bevekelsegrunden för ägarhypotekets införande. Direkt anledning till det nya institutets etablerande var faktiskt behovet av att genom en exekutionsteknisk reform undanröja tidigare berörda brister i förfarandet vid försäljning av utmätt fast egendom. Klarhet rådde nämligen om att en sådan reform förutsatte att auktionsförrättaren förmådde fixera ett lägsta bud av vars uppnående frågan om försäljning skulle vara beroende, och en sådan möjlighet skulle auktionsförrättaren inte ha utan hjälp av konstruktionen ägarhypoteket.[87] Den ifrågavarande omarbetningen av exekutionsrätten vilade även den på vad som föreslagits av LB och genomfördes samtidigt med nyss angivna förändringar i IF.[88] Genom lagen den 11 oktober 1912 (nr 211) om ändring i vissa delar av utsökningslagen blev ULs regler beträffande fast egendom i själva verket väsentligt avvikande från vad som ditintills hade gällt. Förändringarna kom till uttryck inte minst i ULs båda kapitel "Om utmätt egendoms försäljning" (5 kap., efter 1912 års reform omfattande 89—135 §§) och "Om redovisning och fördelning av medel som till följd av utmätning influtit" (6 kap., efter reformen omfattande 137—168 §§). Riktpunkten för de nya reglerna kan sägas ha varit att en inteckningshavare skulle vara oberoende av de exekutiva åtgärder som företogs på initiativ av fordringsägare med sämre rätt;[89] inteckningshavaren skulle inte såsom en konsekvens av dylika exekutiva åtgärder behöva ta emot kontant betalning och han skulle inte heller behöva riskera att exekutionen utsläckte hans fordringsrätt över huvud taget. För att nå detta mål införde de nya reglerna två viktiga grundsatser för den exekutiva försäljningen, täckningsprincipen och övertagandeprincipen.[90] Täckningsprincipen innebär att försäljning skall komma till stånd enbart om den bjudna köpeskillingen täcker

[87] Beträffande önskvärdheten av en exekutionsreform såsom skäl för ägarhypotekets införande se LBs bet. 1908 s. 446, Alméns PM s. 22, Alexanderson a. a. s. 8 f., Holmbäck, Ägarehypoteket s. 34 f. och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 93. Jfr Anderberg a. a. s. 260.

[88] Se LBs bet. 1908 s. 75 ff. (lagtexten till lag om ändring i vissa delar av utsökningslagen) och 436 ff. (motiven till sagda lagförslag). — Sedan först större delen av de i LBs bet. 1908 upptagna lagförslagen hade hänskjutits till lagrådets granskning, bl. a. förslaget till lag om inskrivning av rätt till fast egendom, d. v. s. det lagförslag vari panträttsreglerna upptogs (se därom nedan s. 77 ff.), måste av hänsyn till lagrådets övriga arbete lagrådets granskning inskränkas till en sådan del av LBs bet. vilken ägde den fristående karaktär att utbrytning därav lämpligen kunde äga rum. Detta ansågs vara fallet med LBs förslag till ändringar i den exekutiva lagstiftningen. LBs förslag i det senare hänseendet utbröts därför ur bet., granskades av lagrådet, lades till grund för proposition och bildade efter sitt antagande omförmälda lag av 11/10 1912. Det nära samband i vilket reglerna om ägarhypoteket stod till de nya stadgandena om exekution beträffande fast egendom föranledde emellertid, att man till lagrådets granskning hänsköt också reglerna om ägarhypoteket och därefter lät lagstiftningsproceduren fullföljas även i fråga om dem. Se härom prop. 1912: 22 s. 102 f. och Holmbäck, Ägarehypoteket s. 34 f.

[89] Se Alexanderson a. a. s. 10.

[90] Båda principerna hämtades från tysk rätt; se Alméns PM s. 2 och 4, jfr LBs bet. 1908 s. 437.

alla föregående fordringar och dessutom ger någon betalning också åt exekutionsfordringen. Övertagandeprincipens innebörd är att vissa inteckningar även utan särskilt avtal mellan inteckningshavarna och inroparen av fastigheten står kvar i denna. Lagreglernas medel att söka förverkliga dessa båda principer var just kravet på att försäljningsbeloppet skulle nå upp till det antydda lägsta budet.[91] De nya reglerna i UL placerade det lägsta budet med särskilt hänsynstagande till täckningsprincipen, och eftersom täckningsprincipens ändamål ju är att skydda rättsägare med bättre rätt än exekutionssökanden gentemot en försäljning varigenom de skulle bli utan täckning, bestämdes det lägsta budet på det sättet att samtliga fordringsbelopp framför exekutionssökandens sammanräknades, varjämte härtill lades kostnaden för exekutionsförfarandet; det belopp som det exekutiva förfarandet inbringade hade att överstiga den sålunda erhållna summan för att lägsta budet skulle vara uppnått. I samma paragraf som lämnade dessa anvisningar för lägsta budets framräknande, 113 § UL, hette det sedan att försäljningen skedde under förbehåll om beståndet av rättighet som föll inom lägsta budet. Täckningsprincipen blev alltså fullt genomförd.[92] Övertagandeprincipen blev däremot inte lika fullständigt förverkligad. Det allmänna syftemålet med övertagandeprincipen såsom instrument för de nya lagreglernas strävan att gardera inteckningshavare mot verkan av exekutiva åtgärder vidtagna på initiativ av fordringsägare med sämre rätt var ju att intecknad gäld som föll inom lägsta budet skulle komma att oberoende av försäljning kvarstå i fastigheten. Men av 117 § UL, som gav uttryck för övertagandeprincipens tillämpande, framgick flera undantag från principen. För ägarhypotek skulle sålunda utgå kontant betalning när ägarhypoteket utgjordes av allenast del av inteckning; om fastighetsägaren innehade en hel inteckning gjordes däremot inte något avsteg från övertagandeprincipen. Likaså skulle kontant betalning erläggas för alla tvistiga inteckningar samt för sökta men inte beviljade inteckningar. Slutligen gällde särskilda förutsättningar för att gemensamma inteckningar skulle få kvarstå i fastigheten.[93]

Införandet av ägarhypoteket och omarbetningen av ULs regler om exekution i fast egendom var onekligen de viktigaste beståndsdelarna i 1912 års reformverk på fastighetspanträttens område men inte de enda. Vid sidan av de ovan redovisade förändringar i IF som innebar ett erkännande av ägarhypoteket åstadkom 1912 års lag om ändring i vissa delar av IF jämväl vissa andra. Även dessa, vilka för övrigt till stor del var följdändringar till nydaningen i UL, bör här uppmärksammas. För det första upptogs i IF ett stadgande om att ränta på inteckning fortsättningsvis skulle medföra förmånsrätt bara fr. o. m. två år

[91] Också begreppet "det lägsta budet" var hämtat från tysk rätt, "das geringste Gebot"; se Alméns PM s. 4.

[92] Från den speciella möjligheten att sänka lägsta budet vid exekutiv auktion som konkursbo föranstaltat bortses här; jfr Alexanderson a. a. s. 12.

[93] Ang. huvuddragen av de genom 1912 års lagstiftning införda nya reglerna om exekution i fast egendom se LBs bet. 1908 s. 442 ff., Alméns PM s. 17 ff., Alexanderson a. a. s. 10 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 286 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 116 ff. samt samme förf., Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 13 f. och 48 ff. Se även Olivecrona, Utsökning, sjätte uppl. (Lund 1970), s. 173. Jfr vidare prop. B s. 328 ff.

före det utmätning skedde eller konkurs började; stadgandet inrymdes i förut omförmälda 1 mom. av 18 § IF.[94] Sagda lagrum fick därmed följande lydelse: "Inteckning för fordran medför rätt att i den ordning utsökningslagen bestämmer ur egendomen utbekomma vad intecknat är, dock ej ränta för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs börjar än två år." Vidare tillskapades det s. k. utbytesinstitutet. Inteckningshandling skulle alltså kunna utbytas mot ny sådan. Därvid skulle det vara möjligt att fördela inteckningsbeloppet på flera skilda handlingar och att vidta sådana förändringar, t. ex. i fråga om uppsägningstid, som inte berörde efterföljande rättsägares intressen. Reglerna om utbyte placerades i 21 § IF, vars dittillsvarande föreskrifter om förnyelse i samband därmed sammanfördes med dem i 20 §. En omarbetning verkställdes av 23 § IF[95] i syfte att bringa lagrummets innebörd i överensstämmelse med de i UL knäsatta täcknings- och övertagandeprinciperna. Paragrafen kom därefter att lyda som följer: "Sker försäljning av fast egendom i den ordning utsökningslagen bestämmer, då skall, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, egendomen icke vidare häfta för intecknat belopp, som enligt borgenärsförteckningen faller utom vad av köpeskillingen täckes, ej heller för belopp, som av köpeskillingen täckes men faller utom det för försäljningen bestämda lägsta budet, där ej köparen fått avräkna beloppet å köpeskillingen såsom i 131 § utsökningslagen sägs. Anteckning härom skall, sedan till rätten eller domaren inkommit handling, som visar köpeskillingens fördelning, införas i inteckningsprotokollet, å landet å nästa rättegångsdag under lagtima ting och i stad å nästa rättegångsdag för inteckningsärenden." I anslutning till 23 § IF, som sålunda angav verkan å inteckning av att den intecknade fastigheten försålts å exekutiv auktion, fick 24 § IF, vars stadgande om dödning av inteckning i visst särskilt fall upphävts genom 1912 års lagändringar,[96] meddela vad som skulle gälla beträffande verkan å inteckning av att myndighet utan att fråga var om exekutiv försäljning låtit vid utsökning eller eljest fördela medel mellan rättsägare i den intecknade fastigheten. Beträffande de i 32—37 §§ IF upptagna bestämmelserna om gemensam inteckning genomfördes förändringar som avsevärt påverkade både regelinnehållet i sak och paragrafindelningen. Såväl föreskrifterna i 33 § om beräknandet av de särskilda fastigheternas värden som den i 34 § stadgade principen om subsidiärt solidariskt ansvar överflyttades till 32 §; detta regelstoff sammanfördes sålunda med den i 32 § redan förut inrymda huvudregeln om primärt delansvar. I den frilagda 33 § upptogs de dittills i 35 § meddelade föreskrifterna om verkningar av att innehavaren av gemensam inteckning låtit inteckningen relaxeras helt eller delvis såvitt rörde någon av fastigheterna eller förfalla eller nedsättas i vad angick någon av dessa. Sagda föreskrifter tillät dock som framgått[97] att ifrågavarande negativa verkningar inte skulle inträda om överenskommelse därom var träffad mellan inteckningshavaren och övriga rättsinnehavare. Det hade så småningom kritiskt framhållits att regelformuleringen beträffande den neutraliserande effekten av dylik överenskommelse kun-

[94] Se här ovan s. 63 och 69.
[95] Se här ovan s. 63.
[96] Jfr t. ex. Lamm a. a. s. 45.
[97] Se ovan s. 65.

de låta den effekten utlösas fastän överenskommelsen inte inbegrep alla rättsägare som kunde bli berörda av att inteckningen relaxerats, förfallit eller nedsatts.[98] Med anledning därav skärptes nu betingelserna för relaxation och partiell nedsättning med förbehåll om bevarad betalnings- och förmånsrätt i de andra fastigheterna. I bestämmelsernas nya, i 33 § upptagna lydelse hette det uttryckligen att sådant förbehåll inte fick göras med mindre samtycke därtill lämnats både av ägarna av de andra fastigheterna och av dem vilka hade inteckning i de fastigheterna gällande med lika eller sämre rätt än den, om vars relaxerande eller nedsättning var fråga, eller ock fordran eller rättighet varför fastigheterna kunde häfta enligt 11 kap. 2 § ÄJB. Någon möjlighet att i händelse av inteckningens förfallande i en eller flera av de gemensamt intecknade fastigheterna bibehålla inteckningens betalnings- och förmånsrätt bevarad i de återstående fastigheterna stod inte längre till buds enligt regleringens utformning i 1912 års version. Den ledigblivna 34 § togs i anspråk för bestämmelser angående en nykonstruerad operationsform beträffande gemensamma inteckningar kallad uppdelning eller utbrytning. Genom en sådan operation skulle en gemensam inteckning kunna uppdelas i särskilda inteckningar gällande i envar av fastigheterna för belopp som skulle falla på den enligt normregeln i 32 §. Och likaledes skulle medelst detta institut kunna åstadkommas att den gemensamma ansvarigheten eftergavs såvitt rörde endast någon eller några av komponenterna i det gemensamt intecknade komplexet. Vad beträffade det sist angivna resultatet, innebärande alltså att några av fastigheterna fortfarande häftade gemensamt, ägde inteckningshavaren inte för den andel av bristen som skulle falla på fastighet vilken befriats från den gemensamma ansvarigheten hålla sig till de andra fastigheterna försåvitt inte samma förbehåll om bevarad betalnings- och förmånsrätt träffats som enligt 33 § i fall av relaxation eller nedsättning. Det må ytterligare omtalas att till 35 §, också den ledigbliven genom omflyttningen av regelstoffet, överfördes den ditintills i 36 § upptagna reglering som stipulerade befogenhet för innehavare av gemensam inteckning att för utrönande av huruvida den subsidiärt solidariska ansvarigheten behövde tas i anspråk få fastighet utmätt och såld. Till sist skall här redovisas att uti 36 § i stället inrymdes regler som med avseende å gemensamma inteckningar motsvarade dem i 23 § IF upptagna.[99] Reglerna, som i IFs slutliga version var att finna i 36 § 1 mom., hade följande lydelse: "Har egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, blivit såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall egendomen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, icke vidare häfta för större del av intecknade beloppet än köparen enligt 131 § utsökningslagen kan hava fått avräkna å köpeskillingen eller som enligt 117 § 1 mom. samma lag skall innestå i egendomen; och varde därom, efter ty i 23 § sägs, anteckning gjord i inteckningsprotokollet (första st.). Varda av gemensamt intecknade egendomar en eller flera utmätningsvis sålda, skola de övriga ej vidare häfta för vad av inteckningen kunnat utgå ur köpeskillingen för de egendomar som sålts; skolande därom, när det visas, huru köpeskillingen fördelats och att fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, göras anteckning i inteckningsför-

[98] Se prop. 1912: 22 s. 221 f. (lagrådets utl.).
[99] Se ovan s. 63 och 72.

protokollet (andra st.)."[1] Ehuru det faller utanför ramen av en översikt över 1912 års ändringar må i sammanhanget tilläggas att 36 § sedermera utbyggdes till att inbegripa även regler som med avseende å gemensamma inteckningar motsvarade vissa av dem i 24 § IF upptagna;[2] dessa kompletterande regler mötte uti IFs slutliga version i 2 mom. av 36 §.[3]

I anslutning till de nu genomgångna panträttsreformerna av år 1912 kan det vara berättigat att omnämna en förändring som hade vidtagits redan några år tidigare, 1909, och även den vilade på vad LB förordat. Denna reform hänförde sig till de i 37 § IF avsedda fastigheterna, d. v. s. sådana som uppkommit genom "styckning" av en fastighet efter det inteckning beviljats i densamma. I den ursprungliga utformningen av 37 § stadgades ju[4] att beträffande "de särskilda delarnas" ansvar skulle gälla vad som var föreskrivet om flera egendomars ansvar. Genom 1909 års ändring uteslöts varje primärt delansvar för vissa av de i paragrafen åsyftade "styckningsprodukterna";[5] sådana som uppkommit genom avsöndring efter 1909 skulle inte vara underkastade annat än det subsidiära ansvaret för inteckning i stamfastigheten (37 § 3 mom. första st.)[6] När sedermera stadganden om avstyckning gavs i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad respektive i lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet — JDL — blev genom successiva utbyggnader av 37 § IF motsvarande undantag från det primära delansvaret meddelade (37 § 5 mom.).[7] Det bör tilläggas att 37 § IF i och med sin förändrade inriktning utbyggdes också med en mot 35 § IF svarande men något längre gående regel om indragningsrätt, upptagen i 3 mom. andra stycket av paragrafen, samt att i paragrafens 4 mom. infördes regeln om att inteckning som enbart subsidiärt besvärade sådan avsöndrad eller avstyckad fastighet kunde dödas däri utan fastighetsägarens samtycke.

Näst efter år 1912 var det 1932 som avtecknade sig som det stora reformåret under IFs beståndstid. Nu stod själva inskrivningsväsendets gestaltning i blickfånget, och betydelsefulla förändringar härvidlag genomfördes. I det föregående[8] har omtalats att redan IFs ikraftträdande hade inneburit ett tillskapande av särskilda lagfarts- och inteckningsböcker, för städernas vidkommande sammanförda till gemensamma fastighetsböcker, samt att dessa böcker, som egentligen

[1] Anmärkas må att i den nu såsom "slutliga" återgivna lydelsen av 36 § 1 mom. IF inte medtagits vissa år 1967 införda komplementbestämmelser ang. inverkan på intecknings giltighet utav separatförsäljning av tillbehör till fastighet. Motsvarande komplementbestämmelser infördes för övrigt i 23 § IF. Se ang. hithörande komplementbestämmelser i 23 § och 36 § 1 mom. IF närmare nedan s. 363 not 42, s. 371 f. och s. 373.

[2] Se ovan s. 72.

[3] Ang. vissa av de nu redovisade, år 1912 genomförda ändringarna i IF se översikten hos Alexanderson a. a. s. 5 ff.

[4] Se ovan s. 65.

[5] Ang. vilka "styckningsprodukter" som avsågs i 37 § se ånyo s. 65 här ovan.

[6] Se LBs bet. 1908 s. 370 ff.

[7] Ang. vilka fastigheter som enligt de successivt införda undantagen avkrävdes enbart subsidiärt ansvar för inteckning i stamfastighet, se t. ex. Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 72 f.

[8] S. 66 f. här ovan.

inte hade någon annan funktion än att utgöra realregister till protokollen, i praktiken kommit att göra tjänst som exklusiv upplysningskälla beträffande de inskrivna förhållandena. Det hade emellertid visat sig, att böckerna var behäftade med brister. Sådana framträdde framför allt beträffande lagfarts- och inteckningsböckerna för landet. Dessa böcker hade inrättats efter den kamerala indelning som de gamla jordeböckerna återgav. Eftersom samtliga inskrivningar rörande de särskilda fastigheter vari en och samma kamerala enhet hade uppdelats måste föras upp på ett enda upplägg, d. v. s. det för den kamerala enheten reserverade, blev lagfarts- och inteckningsböckerna för landet så småningom synnerligen svåröverskådliga. Därtill föranleddes beträffande dessa böcker speciella besvärligheter av att de kamerala fastighetsbeteckningarna tillhandahöll en otillräcklig grundval för individualiseringen av de särskilda objekten för lagfarterna och inteckningarna.[9] I början av 1900-talet tillskapades tidsenliga register över fastigheterna — det s. k. jordregistret och vidare vad som benämndes fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna[10] — och registerreformen möjliggjorde i sin tur fastighetsboksreformen; de nya registren innebar en betydligt mera adekvat individualisering av lagfarts- och inteckningsobjekten. Genom lagen den 3 juni 1932 (nr 169) om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet stadgades att nya fastighetsböcker skulle inrättas för landsbygden på basis av jordregistret. De nya fastighetsböckerna skulle vara gemensamma för lagfarter och inteckningar, och de skulle uppta varje registerfastighet på upplägg för sig. Delades registerfastighet, skulle erforderligt antal nya upplägg göras. Sådana förändringar blev möjliga till följd av att de nya böckerna skulle vara s. k. skruvliggare.[11] Emellertid hänförde sig 1932 års reformverk inte enbart till fastighetsböckerna. Lagen den 3 juni 1932 (nr 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden rationaliserade avsevärt inskrivningsärendenas behandling. Ärendena flyttades från domstolen till särskilda inskrivningsdomare, en vid varje domstolskansli. Inskrivningsdomaren skulle ha att handlägga ärendena på s. k. inskrivningsdag som skulle hållas en gång i veckan. Ansökan och beslut skulle alltid anknytas till viss inskrivningsdag; den dagen skulle följaktligen vara den relevanta tidpunkten för inträdet av de med lagfarten eller inteckningen förbundna rättsverkningarna. Enligt den nya handläggningslagen blev det därjämte görligt att övergå från protokollssystemet till s. k. aktsystem. Jämförelsevis snart blev aktsystemet allenarådande.[12]

I raden av författningsändringar skall slutligen noteras att 19 och 20 §§ IF med deras föreskrifter om förnyelse av inteckning upphävdes genom lag den 15 juni 1934 (nr 254). Upphävandet skulle ha verkan fr. o. m. år 1935, men förnyelsereglerna skulle bevara sin giltighet beträffande de äldre förhållandena, varför man alltså i fråga om inteckningar som tillkommit före 1925 har att kon-

[9] Se SOU 1930: 29 s. 7 ff. och 14 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 122, Anderberg a. a. s. 262 f. samt Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 15.

[10] Se Westerlind, JB 1—5 s. 51 f. (jämte ytterligare i den volymens sakregister angivna sidställen).

[11] Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 122, Anderberg a. a. s. 263 och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 16 ff.

[12] Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 122, Anderberg a. a. s. 263 och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 18 ff.

trollera att de blivit förnyade inom tio år före ingången av 1935. Den kanske främsta anledningen till att den dittillsvarande lagstiftningen så länge hade bibehållit kravet på förnyelse var att gravationsbevisen hade utfärdats på grundval av inteckningsprotokollet. I och med fastighetsboksreformen hade emellertid möjliggjorts att grunda gravationsbevisen på fastighetsbokens uppgifter; ett omständligt granskande av protokollen erfordrades alltså inte längre, och därmed bortföll också behovet av en anordning som koncentrerade protokollsgranskningen till att avse den senaste tioårsperioden. I anslutning till avskaffandet av förnyelseinstitutet infördes — genom lag den 15 juni 1934 (nr 255) — regler angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom med mera.[13]

Fastän principen om inteckningen som ett accessorium till en personlig fordran blivit modifierad redan genom ursprungsversionen av IF[14] och därefter i avsevärd mån genombruten till följd av det år 1912 introducerade ägarhypoteket,[15] kvarstod dock under IFs hela beståndstid kravet på att panträttsupplåtelsen skulle tecknas på ett dokument angående personlig betalningsutfästelse. Även om detta krav efter hand kom att få en övervägande formell innebörd, hade det såsom konsekvens att inteckningshandlingen i de flesta fall blev bärare av två olika rättigheter, en fordringsrätt mot person och en panträtt. Att bevilja inteckning på grund av utfästelse som bara avsåg betalning ur fastighet var åtminstone i regel inte tillåtet.[16]

Redan i ett tidigt skede av IFs beståndstid hade inteckningshandlingen emellertid kommit att i kreditlivet användas och fungera på ett annat sätt än som svarade mot den formella utformningen av inteckningsrätten i IF. Sålunda utnyttjades inteckningshandlingen vanligen inte för att reglera det personliga betalningsförhållandet mellan borgenär och gäldenär. Detta betalningsförhållande, skuldfordringsförhållandet, fick i stället sin bestämning i en separat lånehandling, en s. k. omslagsrevers. Inteckningshandlingen lades som lös pant för borgenärens fordran enligt omslagsreversen. Fördelarna med omslagsreverssystemet låg inte minst däri, att inteckningshandlingen kunde hållas fri från sådana anteckningar som endast rörde det personliga skuldfordringsförhållandet. Härigenom fick man en överskådlig panthandling som var användbar också vid upprepad belåning. Ändringar kunde också lätt vidtas i de ursprungliga lånevillkoren genom utbyte av omslagsreversen. Vidare kunde det personliga betalningsansvaret på ett okomplicerat sätt överflyttas på en ny ägare av fastigheten. Å andra sidan hade omslagsreverssystemet i viss utsträckning gjort det faktiska gestaltandet av rättsreglerna på panträttsområdet krångligare. Mest allvarligt var att omslagsreverssystemet hade medfört vissa risker för fastighetsägaren. Riskerna betingades av att gäldenären-fastighetsägaren inte var skyddad mot att omslagsrevers och inteckningshandling skildes åt och gäldenären till följd därav

[13] Ang. förnyelseinstitutets avskaffande se t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 287, Anderberg a. a. s. 260 f. och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 56 ff.
[14] Se ovan s. 60 ff.
[15] Se ovan s. 68 f.
[16] Jfr t. ex. LBs bet. 1908 s. 311, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 298, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 25 och SOU 1960: 25 s. 156.

löpte fara att i större eller mindre omfattning få infria båda förbindelserna. Naturligtvis hörde det ändå till undantagen att det verkligen gick så illa.[17]

Hur JBs panträttsregler successivt växte fram

LBs förslag 1908/1909

Den historiska framställningen här ovan har från speciell utgångspunkt vidrört den befattning med panträttsreglerna som togs av den år 1902 inrättade lagberedningen, LB.[18] I själva verket tillhörde panträtten de ämnen som tilldrog sig en alldeles särskild uppmärksamhet från LBs sida. Sina förslag beträffande panträttsgestaltningen framlade LB — såsom förut angetts — i sitt andra, år 1908 publicerade betänkande. Regelkonstruktionerna härvidlag innefattades närmare bestämt i en föreslagen lag om inskrivning av rätt till fast egendom, där 3 kap. hade rubriken "Om inteckning" och omfattade 46 paragrafer.[19] Sedermera inbegreps samma regelkonstruktioner, i stort sett oförändrade, uti det samlade förslag till jordabalk som LB avlämnade år 1909; panträttsreglerna återfanns där i 16 kap., också det betitlat "Om inteckning".[20]

I sina ifrågavarande förslag hade LB övergett den accessorietetsprincip varom mycket talats inte minst i det avslutande avsnittet av den historiska framställningen ("Tiden från ikraftträdandet av IF till ikraftträdandet av JB").[21] Förslagen uppställde sålunda inte rekvisitet, att panträtten skulle vara ett accessorium till en personlig fordran; det skulle vara tillräckligt med en utfästelse att fastigheten skulle häfta för visst belopp. I motiven, som utförligt redovisade skälen för denna nya panträttstyp, hänvisades bl. a. till den utveckling som yttrat sig i det omtalade bruket att använda dubbla lånehandlingar. Den därmed förknippade olägenheten att fastighetsägaren fick ikläda sig dubbel personlig ansvarighet kunde inte undanröjas så länge lagstiftaren inte medgav att inteckning kunde meddelas för visst belopp utan samband med en personlig fordran.[22] Vid sidan av den föreslagna nya inteckningsformen innebärande att fastigheten som sådan skulle häfta för visst belopp bibehöll förslagen emellertid den dittillsvarande ordningen, enligt vilken inteckning blev utfäst och beviljad på så sätt att vid intecknings tillkomst fastigheten utgjorde pant för viss fordran. I motiven uttalades att den senare ordningen lämpade sig särskilt väl för de fall då lån mot inteckningen lämnades, inte av bank eller annan penninginrättning utan man och man emellan; den personliga ansvarigheten hade här sin stora be-

[17] Jfr t. ex. LBs bet. 1908 s. 310 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 348 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 142 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 27, SOU 1960: 25 s. 156 f. samt prop. B s. 248 ff. och 256 f.

[18] Se s. 68 ff. här ovan (beakta bl. a. vad som anmärkts i not 88 å s. 70).

[19] Se LBs bet. 1908 s. 27 ff. (27—39; lagtexten) och 309 ff. (309—382; motiven).

[20] Se LBs bet. 1909 s. 63 ff. (63—74; lagtexten) och 267 ff. (267—269; motiven). Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 11 f.

[21] Se ovan s. 49, 51 f., 60 ff., 68 f. och 76 f.

[22] Se LBs bet. 1908 s. 310 f.; jfr t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 298 och 301 samt SOU 1960: 25 s. 15 och 157.

tydelse, och det föll sig naturligt för både långivare och låntagare att det just var lånesumman i skuldebrevet som intecknades.[23]

Egentligen hade LB röjt visst intresse för en ännu mera radikal omstöpning av panträttsregleringen än vad som var innebörden av den förordade möjligheten att helt befria panträtten från dess bundenhet vid en personlig fordran. Sålunda hade LB diskuterat förutsättningarna för att införa vad som kallades fastighetsbokssystemet, en reform som i så fall skulle ha medfört långtgående verkningar både på lagfartssidan och inteckningssidan. Med fastighetsbokssystemet avsågs därvid den ordning vilken nått sin mera utvecklade struktur företrädesvis inom tysk rätt. Enligt sagda ordning tillmättes införingarna i fastighetsbok en direkt rättsskapande effekt. Och boken sades äga "publica fides", d. v. s. tredje man kunde, när han inlät sig på ett rättsärende angående en fastighet, förlita sig på att bokens innehåll var riktigt och uttömmande, således att en rättsförändring som var inskriven också gällde och att en sådan, där den inte var inskriven, inte skulle inverka störande på hans rättsförvärv, allt under förutsättning att han var i god tro. Att i Sverige låta introducera fastighetsbokssystemet i dess mest utrerade form ansåg LB dock inte vara tillrådligt. Ett fullgånget förverkligande av systemet i överensstämmelse med den tyska modellen skulle exempelvis ha betytt en så långt driven formalisering av äganderättsförvärvet att dess tyngdpunkt skulle förläggas till själva inskrivningen, något som skulle framstå inte bara såsom onaturligt utan under då rådande förhållanden också såsom ett särskilt för landsbygden olidligt band. LB hade därför ansett den grunduppfattning av rättspublikationens relevans och verkan varpå den dåvarande lagstiftningen vilade böra bibehållas.[24] Emellertid ansåg LB det vara motiverat att i något mera avgränsade hänseenden söka uppnå de fördelar bl. a. för realkrediten vilka menades vara förenade med fastighetsbokssystemet. Ett dylikt modifierat reformprogram borde sålunda gå ut på att tillmäta inskrivningen i fastighetsboken ett visst mått av självständig effekt. Inte ens en sådan förändring betraktades dock såsom utan vidare genomförbar. Som ett av villkoren för förändringens genomförande utpekades en omläggning av ordningen för inskrivningsärendenas handläggning. Ytterligare förutsättningar angavs vara ändamålsenligare fastighetsböcker och tillkomsten av fastighetsregister som skulle möjliggöra en betryggande individualisering av de i fastighetsböckerna upptagna objekten.[25]

De överväganden kring panträttsregleringen vilka redovisades i LBs år 1908 avgivna betänkande förtjänar att uppmärksammas i denna översikt också i vad de rörde en annan central problematik, nämligen frågan om de gemensamma inteckningarna. LB anlade vissa allmänna synpunkter på de gemensamma inteckningarnas berättigande som särskilt institut och de ansvarighetsregler vilka var förknippade med dessa inteckningar. Det underströks att IFs bestämmelser på området var behäftade med avsevärda olägenheter. Enligt LBs åsikt var det emellertid förenat med alltför stora svårigheter att ersätta den gemensamma inteckningen med ett annat, nytt system. Det uttalades också att införandet av ett sådant nytt system, eftersom det inte kunde tillämpas på förut meddelade inteckningar, skulle medföra en dubbelhet som skulle bli i

[23] LBs bet. 1908 s. 316 f.; jfr SOU 1960: 25 s. 15 och 157.
[24] Se LBs bet. 1908 s. 228 ff.; jfr t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 121.
[25] LBs bet. 1908 s. 231 ff. och 253 ff.; jfr t. ex. SOU 1960: 25 s. 557 f.

hög grad besvärande vid handhavandet av inskrivningsväsendet och det exekutiva förfarandet.[26]

Enbart i begränsad utsträckning kom de av LB i 1908 års och 1909 års betänkanden föreslagna nya panträttsreglerna att upphöjas till antagen lag. Vad som genom ett fullföljande av lagstiftningsarbetet nådde därhän har redovisats i det föregående inom ramen för den historiska framställningen.[27] Dit hörde framför allt de viktiga stadganden som introducerade ägarhypoteket i svensk rätt. Men som framgått hade jämväl en rad smärre reformförslag resulterat i genomförd lagstiftning; särskilt värda att nämnas därvidlag är ett flertal ändringar som berörde bestämmelserna om gemensam inteckning. Här bör också påminnas om att för panträtten synnerligen betydelsefulla ändringsförslag beträffande UL hade resulterat i lagstiftning.[28] På förslagsplanet stannade däremot de mest vittgående reformprojekten inom det centrala panträttsområdet, nämligen de i förevarande redogörelse behandlade regelkonstruktioner som gick ut på att frigöra panträtten från dess beroende av en personlig fordran och på att i åtminstone modifierad form införa det s. k. fastighetsbokssystemet. Faktiskt hade större delen av de i LBs betänkande av 1908 upptagna lagförslagen, bl. a. förslaget till lag om inskrivning av rätt till fast egendom, till en början varit överlämnad till lagrådet i och för dess granskning. Att lagrådsgranskningen det till trots kom att inskränkas till att avse de exekutionsrättsliga stadgandena samt ägarhypoteksbestämmelserna och de nämnda smärre reformsammanhangen inom den egentliga panträttsramen förklarades ha sin grund i arbetstekniska hänsyn.[29] Alldeles oavsett sådana hänsynstaganden torde det dock från början ha stått fullt klart även för dem som medverkat vid LB-förslagens utarbetande, att det i väsentliga avseenden nödvändigtvis måste bli fråga om att dröja något med förslagens förverkligande. Så har ju redan erinrats om att LB själv understrukit, att vissa betingelser för förslagens generella upphöjande till lag ännu saknades, närmare bestämt förbättringar av fastighetsredovisningen (fastighetsregistren) och av fastighetsbokföringen.[30] Projektet att fastän i modifierad mån låta det s. k. fastighetsbokssystemet komma till begagnande förutsatte ju en kvalificerad individualisering av de fastighetsrättsliga indelningsenheterna, och en sådan individualisering stod ännu inte till buds.[31]

I själva verket blev de LB-förslag, som ställdes på framtiden redan strax efter det de blivit avgivna i slutet på 1900-talets första årtionde, aldrig sedermera utnyttjade såsom en direkt grundval för lagstiftning. Medelbart blev de dock av stor betydelse, bl. a. såsom incitament och uppslag till reformer som så småningom följde. Exempelvis hade tillkomsten av jordregistret och av 1932 års fastighetsböcker, vilka jordregisterreformen i sin tur möjliggjort, sin bak-

[26] Se LBs bet. 1908 s. 361 ff.; jfr t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 313 samt SOU 1960: 25 s. 17 f. och 169 f.
[27] Se ovan s. 68 f. (ang. ägarhypoteket) och 71 ff. (ang. andra lagändringar inom det egentliga panträttsområdet).
[28] Jfr ovan s. 70 f.
[29] Se ånyo s. 70 not 88 här ovan.
[30] Se ovan s. 78.
[31] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 12.

grund i LBs överväganden och propåer, och detsamma gällde 1932 års reformåtgärder beträffande själva proceduren vid inskrivningshandläggningen.[32]

LBs förslag 1960

I och med att jordregisterprojektet var genomfört och en moderniserad fastighetsboksföring börjat komma till stånd, fanns på 1930-talet såtillvida förutsättningarna för att bygga vidare på LBs lagstiftningsarbete från seklets första årtionde. De förslag vari detta utmynnat ansågs emellertid redan ha blivit så föråldrade att en överarbetning var nödvändig innan förslagen lades till grund för en lagproposition, och denna överarbetning anförtroddes år 1941 åt LB i dess då naturligtvis helt förändrade sammansättning. Det visade sig emellertid snart, att uppgiften kom att gälla inte en överarbetning av förslagen från 1908/1909 utan en i relation till dem helt fristående revision av jordabalkslagstiftningen. Utgångspunkten för det vidare arbetet blev under sådana förhållanden mera dåtida gällande rätt än 1908/1909 års konstruktioner; i viss utsträckning hänför sig detta konstaterande även till det återupptagna arbetet på panträttsområdet.[33]

Det fullständiga förslag till ny jordabalk som avlämnades 1960[34] var indelat i två huvudavdelningar. Vad som låg bakom den indelningen var önskemålet att särskilja de egentligt materiella rättsreglerna från de bestämmelser som skulle reglera inskrivningsförfarandet; de senare kunde ju väsentligen väntas bli av organisatorisk och processuell karaktär.[35] I första huvudavdelningen återfanns i överensstämmelse med denna differentieringsnorm reglerna om panträtten; de var upptagna i förslagets 8 kap. med rubriken "Om panträtt". I andra huvudavdelningen var, i 30 kap., inrymda de procedurmässiga bestämmelserna om inskrivning av panträtten, för vilken inskrivning LB såsom särskild benämning valt den förut i det vidare inskrivningssammanhanget brukade termen inteckning; 30 kap. hade därför rubriken "Om inteckning".

Det är de materiellträttsliga reglerna i förslagets 8 kap. som här står i centrum för uppmärksamheten. LBs ställningstagande till den problematik som representerades av de gemensamma inteckningarna föranleder emellertid att också de i förslagets 26 kap. upptagna reglerna om ett substitut för gemensamt intecknande, d. v. s. den registrerade bruksenheten, kommer i blickfånget.[36]

LBs överväganden rörande den allmänna uppbyggnad av panträttsinstitutet

[32] Se ovan s. 74 f.

[33] Ang. nu berörda omständigheter jfr Westerlind, JB 1—5 s. 12.

[34] SOU 1960: 24—26; jfr Westerlind, JB 1—5 s. 13.

[35] Se SOU 1960: 25 s. 8 f.; jfr Westerlind, JB 1—5 s. 17.

[36] För närmare studium av panträttsregleringen i LBs förslag av 1960 se SOU 1960: 25 s. 15 ff., 41 ff., 155 ff. (155—231) och 590 ff. (590—662), Westerlind i SvJT 1961 s. 442 ff. (i uppsatsen "Lagberedningens förslag till ny jordabalk, en allmän översikt"), samme förf. i Svensk lantmäteritidskrift 1961 s. 345 ff. (i uppsatsen "En rundvandring i jordabalksförslaget") samt prop. B s. 250 ff. och 266 f. Jfr Gärde i SvJT 1952 s. 81 ff. (uppsatsen "Fastighetskrediten i en ny jordabalk") och i SvJT 1960 s. 481 ff. (uppsatsen "Jordabalksrevisionen"), Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 298 och 301, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 21, 27, 91 och 150 f., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 46 ff. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 44.

vilken regleringen i 8 kap. gav uttryck åt skall här till en början presenteras.

Inledningsvis anmälde LB sin uppslutning vid 1908/1909 års förslag i vad dessa bröt med panträttens obligatoriska bindning vid en personlig fordran. Den i de förslagen förekommande alternativform, som innebar att panträtten också fortsättningsvis skulle få vara ett accessorium till en personlig fordran när omständigheterna gjorde en sådan bindning praktisk, tog LB emellertid avstånd ifrån. Enligt LB framstod enhetlighet i förevarande avseende såsom en bestämd fördel. Med en sådan lösning uppkom inte den fara för förväxling och oreda som kunde bli följden av att på lånemarknaden skulle jämsides förekomma dels inteckningshandlingar utan accessorietet och dels intecknade skuldebrev förenade med personligt betalningsansvar. Och friheten att begagna alternativa panträttskonstruktioner skulle ju låta missförhållandet med dubbla personliga förskrivningar bestå. Omslagsreverser användes nämligen dåmera allmänt och skulle därför säkerligen nyttjas också när fråga var om intecknade skuldebrev förenade med personligt betalningsansvar. LBs ståndpunkt blev alltså, att panträtten aldrig skulle få vara ett accessorium till en personlig fordran. Fastighetsägaren skulle i inteckningshandlingen, vilken av LB benämndes med den nya beteckningen pantbrev, utfästa betalning enbart ur fastigheten. Pantbrevet skulle följaktligen inte ge någon betalningsrätt mot utfärdaren personligen.[37] Systemet med dubbla förskrivningar, alltså omslagsreverssystemet, skulle bestå; det säger sig självt eftersom pantbrevet skulle vara bärare enbart av panträtten. Pantbrevet skulle, när omslagsrevers användes, ha sin roll reducerad till att bara utgöra säkerhet för den i omslagsreversen reglerade personliga fordringen. Pantbrevet skulle därtill kunna användas också utan samband med en personlig fordran. Pantbrevet representerade då en fordran som skulle gälla endast i fastigheten, precis på samma sätt som då pantbrevets funktion var att utgöra säkerhet för en omslagsreversfordran.

Liksom enligt dåtida gällande rätt och 1908/1909 års förslag skulle panträtten komma till stånd genom inskrivning. LB ville inte bibehålla vare sig den enligt 11 kap. 2 § ÄJB existerande tvångspanträtten eller annan tvångspanträtt, utan inskrivningen — inteckningen — skulle vara det exklusiva tillvägagångssättet för konstituerandet av fastighetspanträtt. Vad angick inteckningshandlingen — pantbrevet — gällde i överensstämmelse med dåtida rätt och de äldre förslagen att handlingen skulle vara utfärdad av fastighetsägaren och att dennes underskrift skulle i allmänhet vara styrkt av vittnen. Liksom enligt 1908/1909 års förslag skulle panträtten avse fordran endast i pengar; närmare bestämt skulle vara fråga om kapitalbelopp i svenskt mynt. Pantbrevet skulle alltid vara ett innehavarpapper. Det kunde innehålla bestämmelser om ränta och förfallotid, men nödvändigt var detta inte.

I likhet med vad som hade blivit innebörden av IF till följd av 1912 års ändringar gav LBs förslag uttryck för att panträtten skulle omfatta vad som var

[37] Det förhållandet, att panträtten skulle medföra betalningsrätt bara i fastigheten, skulle förstås knappast kunna förhindra att panträtten för fastighetsägaren skulle te sig såsom en personlig betalningsskyldighet, en förpliktelse för honom i egenskap av fastighetsägare att erlägga ränta och eventuellt utge hela det förskrivna beloppet vid påföljd att det eljest utsöktes ur fastigheten. Jfr härom SOU 1960: 25 s. 159.

intecknat, oberoende av huruvida eller till hur stor del detta motsvarades av en borgenär tillkommande fordran. Var panträtten helt eller delvis utan motsvarighet i sådan fordran, utgjorde den ett ägarhypotek, i förevarande LB-förslag benämnt ägarpant. LB ville ge fastighetsägaren en ovillkorlig rätt att bryta ut ägarpant som hänförde sig till pantbrevets kapitalbelopp. Utbrytningen skulle åstadkommas genom att ett särskilt pantbrev utfärdades och fick träda i stället för ägarpanten.

LB såg såsom en av sina angelägnaste uppgifter i panträttssammanhanget att skapa ett skydd mot de risker som omslagsreverssystemet förde med sig. Angående karaktären av dessa risker sådana de framträdde enligt dåtida gällande rätt har något antytts i det föregående.[38] I viss mån hade väl dessa risker reducerats i och med LBs uppbyggnad av panträtten; eftersom pantbrevet skulle vara bärare enbart av panträtten och inte tillika av en fordran mot person, kunde dubbel personlig ansvarighet i egentlig mening inte längre riskeras i ett läge när omslagsrevers och inteckningshandling hamnat i skilda händer.[39] Men naturligtvis skulle, därest särskilda åtgärder inte vidtogs, kunna tänkas att betalningsanspråk aktualiserades både beträffande den enligt omslagsreversen föreliggande personliga fordringen och beträffande den enligt pantbrevet i fastigheten gällande fordringen. Också en annan risk för fastighetsägaren var emellertid att ta hänsyn till i sammanhanget. Om särskild gardering inte tillskapades, kunde liksom enligt dåtida gällande rätt, när inteckningshandling lämnats som säkerhet för omslagsrevers, panträtten realiseras därigenom att borgenären försålde inteckningshandlingen såsom lös pant.[40] Var inteckningshandlingen lydande å högre belopp än som motsvarades av omslagsreversen, hade borgenären uppenbarligen inte något intresse av att vid realisationen skydda ett sådant överhypotek, och detta kunde alltså gå helt förlorat. Till förebyggande av dessa med omslagsreverssystemet förbundna risker — de ena som de andra — stadgade LB-förslaget principförbud för borgenären att överlåta eller pantsätta pantbrevet annat än i samband med överlåtelse eller pantsättning av omslagsrevers eller annan fordran för vilken pantbrevet utgjorde säkerhet. Iakttogs inte förbudet, skulle överlåtelsen eller pantsättningen vara utan verkan såvida inte den, som mottog pantbrevet, eller annan, till vilken det sedermera överlåtits eller pantsatts, därvid var i god tro. Enligt förslaget fanns emellertid till fastighetsägarens skydd också ett annat remedium till förfogande. Detta bestod däri att fastighetsägaren kunde, om han innehade pantbrevet, däråt anteckna att det gällde endast i hans hand eller avsåg visst skuldförhållande; genom ny anteckning kunde fastighetsägaren sedan upphäva eller ändra den tidigare anteckningen. Anteckning om det skuldförhållande som pantbrevet avsåg hade till uppgift att bevara fastighetsägarens rätt till invändningar rörande det rättsförhållande varom var fråga; med andra ord skulle anteckningen vara ägnad förhindra att den som förvärvade pantbrevet separat kunde åberopa god tro. Anteckningen skulle också utgöra ett skydd mot obehörig överlåtelse eller pantsättning.

Även om LB-förslaget sålunda lanserade vissa inte obetydliga nyheter be-

[38] Se ovan s. 76 f.
[39] Beakta emellertid på nytt vad som anmärkts i not 37 å s. 81.
[40] Jfr 10 kap. handelsbalken.

träffande panträttens strukturella uppbyggnad, var det ändå övervägandena kring den besvärliga problematiken i fråga om gemensamt intecknande som resulterade i de mest vittgående och mest radikala rekommendationerna.

Gemensamt inteckningsansvar kunde enligt IF uppkomma på olika sätt. Samma fordran kunde intecknas i två eller flera fastigheter; huruvida fastigheterna tillhörde samme ägare eller skilda subjekt var därvid likgiltigt. Ett läge som uppvisade de för gemensam inteckning karakteristiska kännetecknen kunde för övrigt inträda också när fordringsinteckningen hänförde sig bara till en enda fastighet men en ideell andel i den fastigheten graverades för sig av en inskriven rättighet. I sammanhanget bör vidare påminnas om det mycket vanliga fallet att en fastighetsdelning kom en ursprungligen enkel inteckning att övergå till gemensam.

LB-förslaget innebar, att de gemensamma inteckningarna i princip avskaffades. Under LBs överväganden på området hade det kommit att stå klart att flera omständigheter motiverade en negativ inställning till institutet i fråga. I en exekutiv situation uppstod ibland ytterst komplicerade förhållanden när en gemensam inteckning var med i spelet, påpekade LB. Det kunde i sig vara ett tillräckligt stort bekymmer, även om man begränsade synfältet och bara såg till den tekniska omgång och vidlyftighet som orsakades. Men saken hade en ännu mera allvarlig och avgörande sida; här åsyftades vanskligheterna i vissa fall att vid den exekutiva auktionen åstadkomma en fullt ut rättvis fördelning av betalningsansvaret mellan de berörda egendomarna. Man kom inte ifrån, menade LB, att obilliga konsekvenser ofta kunde inställa sig i sådana lägen. Trots att det var en ingripande förändring av dåtida rättssystem som reformen skapade, hade LB alltså inte tvekat, och i förslagets lagtext hette det därför att i samma pantbrev inte fick utfästas panträtt i flera fastigheter.[41] Likaså meddelades principförbud mot panträttsutfästelse i andel av fastighet;[42] såsom antytts kunde genom särinteckning av andel vållas samma besvärligheter som genom samminteckning av flera fastigheter.

Emellertid ville LB erkänna, att det ibland kunde finnas ett alldeles påtagbart motiv för gemensamt intecknande. Ett komplex av två eller flera egendomar, som i produktivt hänseende var beroende av varandra, representerade obestridligt ett bättre pantvärde än summan av värdena för var och en av egendomarna. LB hade funnit det angeläget att, fastän de gemensamma inteckningarna avskaffades, erbjuda fortsatta förutsättningar för tillvaratagandet av det mervärdet. I förslaget förekom därför ett slags ersättning för den dittillsvarande möjligheten att tillskapa gemensamma inteckningar. Reglerna därom fanns som sagt i 26 kap. och gick ut på att fastigheter som utgjorde en produktiv enhet skulle kunna bilda en rättslig gemenskap utan att de särskilda fastigheterna i och med det skulle förlora sin karaktär av självständiga objekt vid fastighetsregistreringen. Från fastighetsindelningssynpunkt skedde alltså ingen förändring. Den gemenskap LB föreslog betecknades "bruksenhet" eller noga uttryckt "registrerad bruksenhet". Bruksenhet skulle bestå av fastigheter vilka var i en och samme ägares hand,[43] och såsom objekt för belastningar,

[41] I 8 kap. 3 §.
[42] 8 kap. 2 § första st.
[43] 26 kap. 1 §.

exempelvis fordringsinteckningar, skulle bruksenheten anses såsom om den var en enda fastighet.[44] Ett villkor för bruksenhetsbildande var, att fastigheterna låg i sambruk eller att deras gemensamma tillgodogörande eljest var av väsentlig betydelse ur ekonomisk synvinkel; vidare krävdes att fastigheternas sammanförande svarade mot ett stadigvarande behov. Ändamålet med bruksenhetsinstitutet var inte begränsat till viss näringsverksamhet; bruksenhet skulle få komma till stånd såväl för driften av jordbruk eller skogsbruk som för industrirörelse t. ex. Inte heller erfordrades såsom vid sammanläggning av fastigheter att komponenterna tillhörde samma förvaltnings- eller jurisdiktionsområde. Det var över huvud taget inte nödvändigt att något som helst lokalt samband förelåg mellan fastigheterna.

Ärende om bildande av bruksenhet, d. v. s. bruksenhetens registrerande, skulle upptas och handläggas hos inskrivningsdomaren. LB hade haft att ägna mycken uppmärksamhet åt problemen kring den inskrivningsreglering som oftast måste verkställas såsom ett moment i ett dylikt registreringsärende. Inskrivningsreglering var närmare bestämt ofrånkomlig, om två eller flera av komponentfastigheterna var besvärade av rättighet för vilken inskrivning var beviljad eller sökt eller om någon av fastigheterna var besvärad på sådant sätt och tillika annan fastighet befanns häfta för fordran som ur fastigheten utgick med förmånsrätt framför fordran på grund av inskrivning. Innebörden av inskrivningsregleringen skulle vara, att till bruksenheten överfördes de fordringsinteckningar och andra inskrivna rättigheter som var och en av de olika fastigheterna häftade för. Svårigheten var förstås att få till stånd ett arrangemang som lät de från komponenterna härrörande belastningarna komma att gälla i bruksenheten i en så rimlig inbördes ordningsföljd som möjligt.

Det återstår att något beröra hur man enligt LB-förslaget skulle förfara vid delning av fastighet; i det föregående har ju omnämnts att delning av inteckningsbelastad fastighet var ägnad tillskapa ett gemensamt betalningsansvar de nybildade fastigheterna emellan. Eftersom fastighetsbildningslagstiftningen kunde förutsättas motverka delningar som var olämpliga från allmän eller enskild ekonomisk synpunkt, betydde en fastighetsdelning i regel att enbart bärkraftiga enheter uppkom, konstaterade LB. Mot den bakgrunden var det naturligt att vid delning av fastighet låta fordringsinteckning i den gamla fastigheten förvandlas till särinteckningar i de nybildade fastigheterna. Detta var vad LB föreslog. Huvudregeln i ämnet utsade att, om delning skedde av fastighet vari inteckning var beviljad eller sökt, panträtten skulle uppdelas på de nya fastigheterna efter värdeförhållandet mellan dem.[45]

Jordabalksutredningens förslag 1963

I fråga om värderingen av LB-förslagets panträttsregler gjorde avgivna remissutlåtanden en klar åtskillnad mellan själva den allmänna uppbyggnaden av panträttsinstitutet å ena sidan och å den andra sidan projektet att utmönstra de gemensamma inteckningarna.

Vad först angår reglerna om panträttens konstruktion må noteras att de remissyttranden, vari dessa regler berördes, i övervägande omfattning skänkte

[44] 26 kap. 14 §.
[45] 8 kap. 17 § första st.

sin anslutning till vad LB hade förordat.[46] Tanken, att panträtten skulle utgöra en fullt självständig rättighet utan anknytning till fordran för vilken gäldenären är personligen betalningsansvarig, vann allmän anslutning. Bankföreningen uttalade, att de nya reglerna otvivelaktigt i många avseenden innebar väsentliga framsteg och förbättringar. Den allmänna uppläggningen av reglerna och många av nyheterna föreföll enligt sparbanksinspektionen vara klara förbättringar av dåtida gällande ordning.[47] Men naturligtvis fanns kritiska röster i vissa av remissutlåtandena.[48]

I några utlåtanden diskuterades möjligheterna att utforma panträttsinstitutet på ett helt annan sätt än i förslaget. De resonemang som därvid fördes av bankinspektionen är i detta sammanhang av särskilt stort intresse, eftersom de onekligen kom att betyda mycket såsom uppslag till den slutliga utformningen av panträtten enligt JB.[49] Ganska ingående uppmärksamhet skall därför här ägnas åt inspektionens remissyttrande. Inledningsvis ställde inspektionen frågan, huruvida inte längre gående förslag än LBs borde prövas. Reglerna borde, enligt inspektionen, kunna förenklas så, att inteckningen reducerades till ett led i den rättsliga mekanism som trädde i funktion när den borgenär, som var behörig innehavare av omslagsreversen, skred till indrivning av denna. Det anspråk som möjliggjorde indrivningsinitiativet var inte grundat på inteckningen, framhöll inspektionen, utan måste sökas hos omslagsreversen eller annat materiellt rättsförhållande som innebar en fordran. Ensam grundade denna fordran ett anspråk på fullgörande när förfallotiden var inne; i förening med inteckningen blev denna fordran berättigad till den plats i företrädesordningen vid borgenärskonkurrens som inteckningens plats anvisade.[50] I fortsättningen uttalade inspektionen att, medan enligt LBs uppfattning en överlåtelse

[46] Denna generella karakteristik av remissutfallet beträffande reglerna om panträttskonstruktionen såsom sådan är direkt hämtad från direktiven för jordabalksutredningens arbete; direktiven är återgivna i jordabalksutredningens bet. SOU 1963: 55 s. 230 ff. I jordabalksutredningens egen redovisning av remissresultatet hette det — likaledes helt vederhäftigt — att "de föreslagna nya reglerna ang. panträttsinstitutet anses av de remissinstanser, som uttalat sig i ämnet, i stort sett utmärkta". Följaktligen är det ingalunda riktigt att LBs förslag, som remissbehandlades företrädesvis i de delar det avsåg panträtten, skulle kunna allmänt sägas ha blivit "föremål för skarp kritik"; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 48.

[47] Ang. bankföreningens och sparbanksinspektionens remissutlåtanden se SOU 1963: 55 s. 181.

[48] Se SOU 1963: 55 s. 181 ff.

[49] Jfr Fogelklou i Ekonomisk revy 1967 s. 52 (i art. rubricerad "Principerna för panträtten i det till lagrådet remitterade jordabalksförslaget"): "Den mest radikala reformen av panträttsinstitutet föreslogs av Bankinspektionen i dess yttrande över LB:s förslag."

[50] Skall man vara kritisk, må det väl sägas att inspektionens framställning i detta sammanhang inte ger en fullt adekvat beskrivning av pantfunktionen hos inteckningen. Pantfunktionens primära innebörd är givetvis att grunda en säkerhetsrätt uti det ifrågavarande objektet; därtill skall sedan läggas den sekundära innebörden, prioritetselementet. Jfr härom exempelvis prop. B s. 289 ävensom här nedan s. 102 ff. I själva verket återspeglas inspektionens litet för snäva syn på pantfunktionen ännu mera tydligt i ett tidigare sammanhang i inspektionens remissyttrande. Det hette där: "Den aktuella fordran redovisas i den nu allmänt brukade

av inteckningen för sig skulle möjliggöra missbruk till fastighetsägarens nackdel, inspektionen ansåg att inteckningen inte självständigt borde kunna indrivas. Inteckningshandlingen borde därför inte ges ett sådant innehåll att den kunde uppfattas som ett skuldebrev. Inspektionen sammanställde vidare det anförda med LBs regler om ägarpant. Det karakteristiska för ägarpanten var enligt inspektionens mening att inteckningen trots att den inte var belånad behöll den plats i företrädesordningen som genom verkställd inteckningsåtgärd hade anvisats den. Medan den i vanlig ordning pantsatta inteckningen gav pantfordringen en privilegierad ställning och därmed hade positiv verkan, hade den "isolerade panträtten", inteckningen, en negativ funktion; den ockuperade och behöll ett rum i företrädesordningen, den hindrade efterföljande inteckning att rycka upp i rummet, den utgjorde en reservation i fastighetsägarens intresse. Självfallet gav inteckningen i denna situation mindre än någonsin upphov till ett anspråk på betalning, men när frågan om företrädesrätten av någon anledning blev aktuell, t. ex. vid relaxation eller postponering, var det självklart att ägaren kunde föra talan i ärendet. Detta kunde betraktas som ett utflöde antingen av äganderätten eller av panträtten. LB hade, menade inspektionen, i likhet med dåtida gällande rätt konstruerat ägarpanten som en rättsfigur uppkommen genom avledning ur borgenärsinteckningen. Inspektionen fann det för sin del naturligare att betrakta borgenärsinteckningen och ägarpanten som två ur rättslig synvinkel likvärdiga företeelser och ansåg det värt att beakta att, när det gällde tidsföljden, en inteckning alltid tillkom som ägarpant och först därefter övergick till borgenärsinteckning. Inteckningen sådan inspektionen ville föreslå att den skulle uppfattas saknade från början anknytning till någon borgenär; det enda rättssubjekt som tills vidare var aktivt i "pantsättningsärendet" var fastighetsägaren. Det var dennes inteckningsmedgivande som skapade grunden för inteckningsåtgärden. Härvid saknade det intresse om det var han själv som ingav det skriftligen avfattade inteckningsmedgivandet till inskrivningsdomaren eller om detta gjordes av borgenären på fastighetsägarens uppdrag. Det som nu tills vidare skulle ske var att "ett rum viktes" i företrädesordningen mellan inteckningarna i fastigheten. Det som därefter skedde var att inteckningsrummet förenades med en fordran genom att i omslagsreversen inteckningen pantförskrevs. Såvitt inspektionen kunde se rubbades inte denna logiska tidsföljd av att omslagsreversen med pantklausul i själva verket kunde vara skriven före inteckningsansökningen. Vad inspektionen genom dessa påpekanden ville understryka var att uttagandet av inteckning alltid var en ägarfunktion, en åtgärd i ägarens eget intresse, vilken inte i och för sig berövade denne något värde. Såsom LB hade

omslagsreversen, i vilken inteckningshandlingen pantförskrives. Om emellertid inteckningsreversen preskriberas, skulle konsekvensen fordra, att den ena av de funktioner, som enligt beskrivningen ovan kännetecknade den, nämligen betalningsanspråket, betraktas som bortfallet, och kvar skulle stå det som ovan kallats 'en given förmånsrätt'. Denna inteckningshandlingens återstående funktion, pantfunktionen, är att för den fordran som anges av omslagsreversen markera den plats i förmånsrättsordningen som genom inteckningsåtgärden anvisats." Det nu i citat återgivna uttalandet i inspektionens remissuttalande finns återgivet i prop. B s. 254. — Jfr Olivecrona i SvJT 1971 s. 527 not 1 (i uppsats med titeln "Inteckning och panträtt i den nya jordabalken; kritiska synpunkter").

konstruerat inteckningsförhållandet, där inteckningen innebar att borgenären inte blott förskaffade sig ett exekutionsrum utan även ett betalningsanspråk för en fordran placerad i detta rum, blev ett obehörigt uttagande av inteckningen också ett förfogande till ägarens nackdel av ett förmögenhetsvärde; med inspektionens konstruktion kom det sistnämnda förfogandet att flyttas i tiden framåt. Genom inteckningen tillskapades ett ägarhypotek, men när det obehörigen togs i anspråk som pant för en fordran som fastighetsägaren inte hade godkänt, ägde det olovliga förmögenhetsförfogandet rum.[51]

Såvitt därefter rör LBs tanke att utmönstra de gemensamma inteckningarna är det obestridligt att remissinstansernas reaktion blev betydligt mera negativ än i vad avsåg själva den allmänna strukturen av panträtten. De allra flesta instanser framförde skarp kritik mot LBs förslag att avskaffa institutet gemensamma inteckningar. Invändningarna i denna del byggde i huvudsak på en tämligen enhetlig argumentering som i korthet kan sammanfattas på följande sätt. Systemet med gemensamma inteckningar erbjöd onekligen komplikationer vid tillämpningen men hade en bestämd funktion av väsentlig betydelse beträffande panträtt i fast egendom. Ett komplex av två eller flera fastigheter som i produktivt hänseende var beroende av varandra representerade ett högre pantvärde än summan av värdena å varje enskild fastighet i komplexet, och detta mervärde kunde ställas till kreditgivarens förfogande just genom samminteckning av fastigheterna. LB, som trots sitt avståndstagande från de gemensamma inteckningarna velat tillhandahålla fortsatta förutsättningar för att utnyttja ifrågavarande mervärde, hade i detta syfte konstruerat ett nytt institut, registrerad bruksenhet. Reglerna därom skulle emellertid i praktiken medföra ännu mera komplicerade verkningar än ordningen med gemensamma inteckningar, hette det i remisskritiken. Härtill kom att sistnämnda ordning även från andra synpunkter ansågs vara att föredra framför substitutet bruksenhet. För övrigt fick det anses att de med dåtida gällande system förenade tekniska besvärligheterna dåmera i allmänhet bemästrades väl av både myndigheter och sakägare samt att eventuella farhågor för rättsförluster till följd av systemet knappast kunde grundas å påtagbara belägg i rättspraxis. Som ett särskilt skäl mot genomförandet av LBs förslag i denna del hade ytterligare åberopats de i detta fall utomordentligt stora introduktionssvårigheterna vid övergången till det nya och olägenheterna av att man under den ofrånkomligt långa omställningstiden skulle nödgas tillämpa två inteckningssystem vid sidan av varandra; sistnämnda "dubbelhet" skulle innebära betydande risker inom kreditlivet. Tilläggas må att den kritik som sålunda hade kommit till uttryck i remissutlåtandena egentligen inte riktade sig speciellt mot den av LB utformade lösningen av problemet att ersätta dåvarande regelanordningar. Snarare hade

[51] Inspektionens remissutlåtande är i denna del utförligt återgivet i SOU 1963: 55 s. 182 f.; se även prop. B s. 253 ff. Vid inspektionens handläggning av ärendet medverkade såsom särskilt tillkallad expert juris professorn Hadar Berglund. Inspektionens propå till en helt ny konstruktion av panträttsinstitutet torde i väsentlig mån ha varit ett resultat av Berglunds medverkan. Eftersom inspektionens propå i sin tur såsom framhållits i det föregående kom att betyda mycket som uppslag till den slutliga utformningen av panträtten enligt JB, framstår Berglund följaktligen på goda grunder som den främste "arkitekten" av den nuvarande panträttskonstruktionen.

det betraktelsesättet gjort sig gällande att någon enkel ersättningsanordning över huvud taget inte kunde åstadkommas; i ett par av yttrandena hade detta direkt uttalats.[52]

Den skarpa kritik mot LB-förslagets ställningstagande till problematiken kring de gemensamma inteckningarna vilken sålunda levererades kom att utgöra incitamentet till att det föranstaltades om en överarbetning av jordabalksförslaget innan detta togs upp till slutlig bearbetning inom justitiedepartementet. Denna överarbetning anförtroddes åt en särskild utredningsman med biträde av experter.[53] Utredningen benämndes av utredningsmannen jordabalksutredningen. I enlighet med vad direktiven hade anbefallt ägnade utredningen den främsta uppmärksamheten åt problemkomplexet de gemensamma inteckningarna. Även vissa andra ämnen inom panträttsramen upptogs emellertid. Sålunda tillät sig jordabalksutredningen att i samband med nyssnämnda primäruppgift ta sig an spörsmålet om en rationalisering av panthandlingens form och utfärdande. Andra objekt som jordabalksutredningen befattade sig med, såsom fastighetsbegreppets bestämmande och den lämpliga formen för fastighetsköpet, hade direkt anvisats den i direktiven. Utredningen redovisades genom ett betänkande betitlat "Reviderat förslag till jordabalk" och avlämnat under senare delen av år 1963, SOU 1963: 55.[54]

Beträffande panthandlingens form och utfärdande förordade jordabalksutredningen att pantbreven utformades enhetligt enligt ett standardmönster som representerade en långt driven förenkling samt vidare att de utfärdades inte såsom enligt dåtida rätt och enligt LB-förslaget av fastighetsägaren utan av inskrivningsdomaren. Själva standardiseringen skulle bl. a. innefatta, att man använde pantbrev med fixerade valörer; utredningen rekommenderade de jämna krontalen 1 000, 5 000, 10 000, 50 000 och 100 000. Av olika skäl skulle emellertid valfrihet få råda mellan att begagna pantbrevsformulär med i formulärtexten tryckta standardbelopp av dylikt slag och att anlita formulär varå önskade, fritt bestämda belopp ifylldes av inskrivningsdomaren. Vare sig pantbrevet var av den "helstandardiserade" typen eller bar ett av inskrivningsdomaren ifyllt belopp, skulle pantbrevsutbyte vara obligatoriskt i samband med att pantbrevets valör skrevs ned i anledning av ägarpantsutbrytning eller vid partiell dödning; därigenom förebyggdes i väsentlig omfattning sådana vilseledanden som betingades av att pantbrev med inaktuella valörnoteringar var i svang. I det jämförliga spörsmålet om en legal fixering av pantbrevsräntan hade jordabalksutredningen däremot ansett sig böra föredra en

[52] Se SOU 1963: 55 s. 230 f. jfrt med 195 ff.

[53] Till utredningsman utsågs Peter Westerlind, tidigare sekreterare och ledamot i LB vid dess utarbetande av jordabalksförslaget. Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 14.

[54] För närmare studium av panträttsregleringen i jordabalksutredningens förslag se SOU 1963: 55 s. 275 ff. (allmänt om pantbrevets form och utfärdande), 296 ff. (allmänt om gemensam panträtt), 353 ff. (specialmotivering till panträttsbestämmelserna) och 445 ff. (sammanfattning) samt prop. B s. 252 f. (allmänt), 268 f. (panträttens närmare innehåll), 280 ff. (formen för inteckningshandlingens utfärdande) och 294 ff. (gemensam inteckning). Jfr Wilhelmsson i SvJT 1964 s. 143 ff. (art. betitlad "Reviderat förslag till jordabalk"), Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 21, 27, 91 f. och 146, samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 48 ff. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 44.

ordning enligt vilken räntan alltid bestämdes individuellt och sålunda särskilt tillskrevs å pantbrevet vid handlingens utfärdande.

Rörande den yttre proceduren vid panträttens tillskapande må nämnas att förfarandet skulle inledas genom en ansökansåtgärd av fastighetsägaren. Ansökningen, som naturligtvis skulle riktas till inskrivningsmyndigheten, gick ut på att denna skulle i fastigheten grunda en panträtt av önskad storlek och beskaffenhet i övrigt. Också beträffande panträttsansökningshandlingen skulle standardiseringssträvandena slå igenom; handlingen skulle upprättas på tryckt formulär. Inskrivningsdomarens åtgärder för att grunda den i ansökningshandlingen begärda panträtten bestod sedan i att utfärda pantbrevet och inskriva detta. Inskrivningen, i panträttssammanhanget benämnd inteckning, var liksom enligt LB-förslaget det egentligt konstitutiva moment varigenom panträtten kom till stånd.

Detaljmönstret av tänkta anordningar rörande pantbrevets form och upprättande avspeglades endast i ytterst begränsad mån uti själva jordabalkstexten. I övervägande utsträckning hänvisades i hithörande avseenden till kompletterande stadganden uti författning som förutsattes bli utfärdad av Kungl. Maj:t. Under regleringen i den administrativa författningen skulle förstås falla även den närmare avfattningen och uppställningen av formulären till panträttsansökningshandlingen.

De nu skisserade förslagen rörande pantbrevets form och utfärdande hade inte kunnat framläggas av jordabalksutredningen utan en av utredningen dessförinnan verkställd analys av vilken innebörd det i dåtida gällande rätt och i LB-förslaget upptagna begreppet panträttsutfästelsen egentligen ägde. Analysen hade utmynnat i insikten att utfästelsedokumentet principiellt inte hade någon reell funktion utöver den att tjäna såsom en ansökningshandling. Därmed hade i ett viktigt hänseende undanröjts skälig anledning till tveksamhet gentemot arrangemanget med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare. Övergången till en sådan anordning kunde inte befaras åstadkomma en verklig förändring av fastighetsägarens roll i den process varigenom en panträtt tillskapades. Emellertid syntes man inte böra stanna vid ett erkännande av att reformen såtillvida var harmlös, anförde jordabalksutredningen. Analysen av utfästelsebegreppet i LBs panträttsreglering berättigade nämligen till aspekter enligt vilka alternativet inskrivningsdomarpantbrev var att direkt föredra framför fastighetsägarpantbrev. Med tanke på den oriktiga föreställning om panträttsutfästelsen såsom i viss mån konstitutiv vilken kunde insmyga sig åtminstone vid en ytlig blick på LB-förslagets regler i ämnet — hette det i jordabalksutredningens betänkande — ville utredningen hävda att sagda regelsystem inte gav en tillräckligt expressiv bild av den verkligen åsyftade rättsgestaltningen. Onekligen framträdde den också av LB omfattade ståndpunkten att panträtten grundades först i och med inskrivningsåtgärden i allo mera klar och konsekvent, om pantbrev och panträtt kom till i exakt samma tidsmoment och om fastighetsägarens medverkan i skeendet betecknades på ett sätt som adekvat svarade mot den reella rättsliga betydelsen, alltså såsom en ansökan.

Beträffande sedan huvudspörsmålet om de gemensamma inteckningarna hade jordabalksutredningens uppgift, sådan utredningen själv såg den, varit att å ena sidan bereda utrymme för en gemensam pantsättning som var ekono-

miskt motiverad och att å andra sidan undvika de komplikationer som dittilldags utgjort konsekvensen av ansvarsgemenskapen. Talet om komplikationer i samband med de gemensamma panträtterna hänförde sig främst till det exekutionsrättsliga gebitet, påpekade utredningen, och arbetet med att genomföra förenklingar hade därför i första rummet ansetts böra leda till åtgärder som reducerade de exekutionsrättsliga svårigheterna. I detta hänseende var det nödvändigt med reformer som direkt tog sikte på de i sammanhanget aktuella exekutionsrättsliga reglerna. Ändå hade jordabalksutredningen ansett, att den avgörande effekten när man ville åstadkomma förenklingar av exekutionsförfarandet vanns genom reformer på det civilrättsliga planet. Åtskilliga av komplikationerna i de exekutionsrättsliga avseendena var nämligen ytterst en följd av de civilrättsliga reglerna. Närmare bestämt var källan till besvärligheterna att söka i den alltför långtgående friheten till gemensam pantsättning, vilken frihet bl. a. medfört att fältet lämnades öppet för att allsköns separatintressen fick göra sig gällande i fråga om det saminteckknade fastighetskomplexet. Och det var just existensen av dylika särintressen som när exekutiv försäljning skulle verkställas ansetts nödvändiggöra det enligt dåtida rätt gällande kravet på att vid försäljningen det gemensamma utropet skulle föregås av särutrop beträffande de enskilda komponentfastigheterna i inteckningskomplexet. I ett fall där det gemensamt intecknade komplexet inte alls besvärades av särbelastningar och där äganderätten låg hos ett enda subjekt var exekutionsordningen i princip densamma som vid försäljning av "enkelt" intecknad fastighet, framhöll jordabalksutredningen. Denna hade inte kunnat sträcka sina ambitioner till att exklusivt förbehålla panträttsgemenskapen för fall av det sist antydda slaget; ett sådant reformprogram skulle innebära ett återvändande till LB-förslagets bruksenhetsregler och till dess förbud mot gemensam pantsättning utanför bruksenhetsramen. Även genom civilrättsreformer inom snävare gränser var det emellertid enligt jordabalksutredningen möjligt att ernå resultat som avsevärt påverkade exekutionsförfarandet.

För det första förordades härvidlag vissa åtgärder för att i möjligaste mån reservera institutet gemensam panträtt för de situationer där det hade en faktisk funktion att fylla. Dylika åtgärder föranledde inte bara att förhandenvaron av gemensamt pantsatt egendom minskade och därmed också frekvensen av exekutiva auktioner på sådan egendom. Ytterligare skulle vinnas att de kvarstående, mera motiverade fallen av ansvarsgemenskap kom att vara mera lätthanterliga ur exekutionsrättslig synvinkel; tydligt var sålunda att de restsituationer där det gemensamma betalningsansvaret syntes ha ett påtagligt berättigande kunde väntas företräda en högre grad av kongruens i fråga om äganderätt och gravationsbelastning än de utmönstrade fallen. Vad jordabalksutredningen nu föreslog i här berörda avseende var anordningar som dels underlättade en upplösning av panträttsgemenskapen dels förebyggde att onödig gemenskap alls uppkom. I den förra delen märktes framför allt en grundlig omvandling av uppdelningsinstrumentet. Uppdelning skulle visserligen såsom enligt det dåtiga regelsystemet bero av enskilt initiativ, men detta initiativ skulle kunna tas inte såsom enligt dåtida rätt enbart av panthavaren utan även av fastighetsägaren. Och vidare skulle uppdelningen inte längre följa de stela värdenormer som gällde enligt IF. Slutligen innebar de föreslagna reglerna

en skyldighet för inskrivningsdomaren att vara aktivt verksam till förmån för att den erforderliga uppgörelsen mellan sakägarna kom till stånd. Förhoppningsvis skulle uppdelningen genom dessa förändringar få en helt annan praktisk betydelse än enligt dåtida rätt.[55] Strävandena att skapa mera lättillgängliga upplösningsformer hade emellertid delvis berört även relaxationsbestämmelserna; en nyhet där var att viss gatumark skulle kunna befrias från pantansvaret utan hinder av att annars behövliga sakägarmedgivanden inte förelåg.[56] Till motverkande av att onödig ansvarsgemenskap alls uppkom restes förbud mot att gemensam panträtt grundades annat än i fastigheter uti en och samme ägares hand.[57]

Såsom lika betydelsefulla som ansträngningarna att nedbringa förekomsten av ansvarsgemenskap hade jordabalksutredningen betraktat försök att genom åtgärder riktade mot de kvarstående fallen stärka homogeniteten hos komponenterna i panträttskomplexen, d. v. s. att förebygga uppkomsten av särintressen i komponenterna. Här lanserades en regel om att, när fastighet häftade för gemensam panträtt, i fastigheten fick grundas enbart panträtt vilande å den fasta egendom som omfattades av sagda gemensamma panträtt.[58] Regelns egentliga uppgift var alltså att upprätthålla homogeniteten inom pantobjektet, men självfallet skulle restriktionen i fråga kunna väntas spela en mycket väsentlig roll såsom incitament till åtgärder för upplösning av ansvarsgemenskap; den skulle helt i enlighet med lagstiftarens intentioner kunna väntas framdriva de önskvärda uppdelningarna och relaxationerna. Jämförbar med nu behandlade restriktionsregel var bestämmelsen om att panträtt inte skulle få grundas i ideell andel av fastighet.[59]

Jordabalksutredningen framhöll, att verkningarna av de civilrättsliga reformer som nu redovisats inte skulle bli begränsade till de exekutionsrättsliga sammanhangen. Säkerligen skulle reformerna komma att visa sitt värde också såsom medel att uppnå ett annat mål för utredningsverksamheten — att förenkla inskrivningsoperationerna. Syftet att på själva inskrivningssidan åstadkomma förenklingar i fråga om de gemensamma panträtterna hade emellertid tillgodosetts också genom reformer med förstahandsinriktning på detta resultat. Av intresse i detta hänseende var att det skulle råda förbud mot s. k. interregionala panträtter; gemensam panträtt skulle inte få omfatta andra fastigheter än sådana som var belägna inom samma domsaga eller, vad angick stadskommun med egen jurisdiktion, inom stadsområdet.[60] Förutom önskemålet att underlätta det tekniska handhavandet av inskrivningsärendena gav sig till känna ett behov att bättre än vad som enligt dåtida rätt var möjligt kunna fastställa effekten av vissa operationer; enligt dåtida rätt kunde förekomma att exempelvis en relaxation som verkställdes utan tillräckliga förundersökningar eller garderingar, föranledde ett ansvarighetsbortfall som inte hade

[55] Uppdelningsreglerna upptogs i jordabalksutredningens förslag uti 26 kap., d. v. s. det kapitel som rörde handläggningen av panträttsärenden, närmare bestämt i 26 kap. 17 §.
[56] Relaxationsreglerna fanns i 26 kap. 16 §.
[57] Denna centrala bestämmelse var upptagen i 8 kap. 3 § första st. första p.
[58] I 8 kap. 3 § andra st.
[59] 8 kap. 2 § första st.
[60] 8 kap. 3 § första st. andra p.

varit åsyftat och som först så småningom blev känt för vederbörande sakägare. För att undanröja den olägenheten föreslog jordabalksutredningen en ordning enligt vilken ett betalnings- eller ansvarsbortfall utöver det i ärendet uttryckligen begärda inte någonsin skulle få bli följden. Differentieringen mellan t. ex. relaxation med förbehåll och relaxation utan förbehåll skulle således försvinna; för respektive inskrivningsärendes genomförande skulle det i princip alltid bli ofrånkomligt att förebringa de medgivanden som enligt dåtida rätt erfordrades för att få det omnämnda förbehållet inryckt i beslutet.[61]

Jordabalksutredningen föreslog dessutom vissa mera speciella panträttsreformer utan direkt samband med vare sig pantbrevsrationaliseringen eller institutet gemensam panträtt. Exempelvis må nämnas att utredningen ville genomföra en ändring i reglerna rörande den inverkan å pantbrevets förfallotid som utövades av förfallotiden för fordran för vilken pantbrevet var säkerhet. Dåtida gällande rätt hade en tveksam inställning till spörsmålet om betydelsen av växling i äganderätten på fastighetssidan utan att nye ägaren samtidigt övertagit betalningsansvaret för borgenärens fordran.[62] LB hade för sin del intagit ståndpunkten, att bundenhet skulle vara för handen såvida anteckning om skuldebrevsfordrings förfallotid skett i fastighetsboken.[63] Jordabalksutredningen ansåg kravet på anteckning såsom premiss för bundenheten kunna utgå. Vidare kan här nämnas att jordabalksutredningen i förtydligande syfte överarbetade reglerna om ägarpanten.

Här bör emellertid erinras om att jordabalksutredningen i princip ville avhålla sig från att ompröva panträttens materiellträttsliga uppbyggnad; utredningen fann anledning klargöra att en dylik omprövning skulle ha legat utanför det genom direktiven givna mandatet samt att utredningens befattning med pantbrevets form och utfärdande ansetts ha sitt berättigande därför att det där var fråga om en enbart teknisk justering av LBs förslag.[64] Flertalet av de till utredningsmannens förfogande ställda experterna kritiserade i särskilt yttrande utredningsmannens obenägenhet att utsträcka revisionsarbetet till att avse jämväl panträttens materiellträttsliga struktur; i yttrandet hette det att under utredningsarbetets gång framkommit skäl för att i vissa begränsade avseenden vid sidan av frågan om de gemensamma inteckningarna vidta ändringar av de materiella panträttsreglerna såsom när det gällde panträtt för ogulden köpeskilling, ägarpanten m. m.[65]

[61] Se 26 kap. 16 § första st. och 17 § andra st.
[62] Se SOU 1960: 25 s. 197 f. och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 147.
[63] 8 kap. 13 § i LB-förslaget.
[64] Se SOU 1963: 55 s. 233; jfr prop. B s. 252 samt vad som anmärkts här ovan s. 88.
[65] Se SOU 1963: 55 s. 459.— För utredningsmannens ställningstagande var avsaknaden av mandat en alldeles tillräcklig bevekelsegrund. Vid en fri bedömning av lämpligheten av att på detta stadium lägga spörsmålet om panträttens materiellträttsliga gestaltning i stöpsleven skulle utredningsmannen emellertid ha känt tvekan; denna tvekan skulle ha varit särskilt påtaglig till följd av utredningsmannens insikt om att de kritiska experterna hade ganska långtgående önskemål ang. omarbetning av panträttens struktur. I efterhand — sedan departementsbearbetningen visade sig bli inriktad just på en radikal omstöpning av panträttsbegreppet — tycker sig utredningsmannen i viss mån ha fått belägg för att hans tvekan inte helt saknade fog.

Propositionen

Jordabalksutredningens förslag beträffande panthandlingens form och utfärdande blev i alldeles övervägande utsträckning tillstyrkta vid den remissgranskning som följde på framläggandet av utredningens betänkande.[66] Det kan nämnas att av det stora antalet remissinstanser endast tre ställde sig kritiska härvidlag.[67] Om möjligt ännu större var det gensvar som mötte jordabalksutredningens sätt att angripa problemet med att modernisera och förenkla reglerna rörande de gemensamma inteckningarna. I detta hänseende framfördes avvikande synpunkter bara av en enda remissinstans, lantmäteristyrelsen.[68]

När det på grundval av LBs och jordabalksutredningens respektive förslag utarbetade och naturligtvis också av remissbehandlingarna påverkade departementsförslaget till ny jordabalk så småningom förelåg — det departementsförslag alltså som underställdes lagrådets granskning[69] — visade det sig att vad jordabalksutredningen förordat beträffande pantbrevets form och ordningen för dess utfärdande hade accepterats.[70] Genom vad departementsbearbetningen hade kommit att innebära på det materiellträttsliga planet — se därom i det följande — hade för övrigt skapats förutsättningar för en enkelhet i innehållet som gick utöver den vilken var möjlig enligt jordabalksutredningens bestämmelser. Vad sedan angick problematiken kring de gemensamma inteckningarna kan kort noteras att departementsförslagets regelsystem utan mera betydelsefulla avvikelser utgjordes av de konstruktioner som jordabalksutredningens förslag innefattat.[71]

Ändå blev departementsförslagets panträtt någonting annat än den som presenterats i vare sig LBs betänkande eller jordabalksutredningens och likaså avvikande från vad dåvarande rätt innebar.[72] Och det berodde på att departementsförslaget såvitt rörde panträttens materiellträttsliga uppbyggnad gick in för att åstadkomma en genomgripande nygestaltning. Bakgrunden var följande i departementsförslagets motiv uttryckta tankegångar. Remissbehandlingen av LBs och jordabalksutredningens respektive förslag hade gett starkt belägg för den betydelse som man inom kreditlivet fäste vid omslagsreverssystemet. Från skilda håll hade betonats att inteckningsväsendet borde utformas med nämnda system som förutsättning. Det kunde alltså fastslås, att bruket av dubbla lånehandlingar borde bestå också i fortsättningen. Sagda konstaterande borde tjäna som vägledning vid utformandet av panträttsstrukturen i jordabalken. Likväl kunde det inte förnekas att omslagsreverssystemet enligt då gällande rätt inte gav fastighetsägaren tillräckligt skydd mot rättsförluster. Att omslagsreverssy-

[66] Se prop. B s. 283 ff.
[67] Svea hovrätt, en länsstyrelse samt den LB-uppsättning som anförtrotts den år 1960 påbörjade revisionen av utsökningslagstiftningen; se prop. B s. 284 ff.
[68] Se prop. B s. 295 ff.
[69] Se ang. tidpunkterna för avgivande av de lagrådsremisser som tillsammans konstituerade departementsförslaget Westerlind, JB 1—5 s. 14. — En ingående redogörelse för innehållet i departementsförslaget gavs av Westerlind i Lantmäteristyrelsens meddelande nr 10/1969 s. 28 ff.; jfr Westerlind, JB 1—5 s. 15 not 4.
[70] Se prop. B s. 286 ff.
[71] Prop. B s. 297.
[72] Jfr ovan s. 12 f.

stemet principiellt sett innebar nackdelar från fastighetsägarsynpunkt sammanhängde med att fastighetsägaren som låntagare måste utfärda två löpande skuldförbindelser vilka var och en täckte den verkliga skulden. Dåvarande rättsregler uteslöt inte att förbindelserna kunde komma att skiljas åt och att gäldenärssidan tvingades att i större eller mindre utsträckning infria dem bägge. En målsättning borde därför vara att råda bot på detta missförhållande.[73] Systemet med omslagsreverser hade även föranlett, att rättsläget på området hade blivit synnerligen komplicerat och svåröverskådligt. Vid departementsförslagets utformande hade stor vikt lagts vid att söka uppnå enklare regler och en mera lättillgänglig terminologi än den som karakteriserade dåvarande rätt. Också LBs förslag och jordabalksutredningens förslag hade ju såsom utgångspunkt haft ett bibehållande av bruket att använda dubbla lånehandlingar, d. v. s. omslagsreverssystemet. Kännetecknande för båda dessa förslag var att inteckningshandlingen visserligen inte längre skulle konstituera ett personligt betalningsanspråk men dock alltjämt vara bärare av ett betalningsanspråk; pantbrevet skulle innehålla en förskrivning av fastighetens ägare om betalning av pantbrevets belopp ur den intecknade egendomen. Att till följd härav de dåvarande olägenheterna med omslagsreverssystemet skulle kunna göra sig gällande också enligt förslagen hade beaktats i dessa, och vissa remedier hade därför tillskapats i syfte att komma till rätta med den problematiken. I sådant hänseende hade för det första uppställts ett principkrav på att inteckningshandlingen skulle få överlåtas eller pantsättas bara i samband med omslagsreversen; regeln i fråga kunde dock inte hindra att inteckningshandlingen utmättes eller såldes enligt vad därom var stadgat i konkurslagstiftningen och inte heller skulle regeln kunna omintetgöra godtrosförvärv av inteckning som lagstridigt blivit skild från omslagsreversen. Ytterligare en anordning till fastighetsägarens tryggande innefattades därför i LBs och jordabalksutredningens förslag, nämligen de s. k. fastighetsägaranteckningarna. Fastighetsägarna beredde härigenom möjlighet att på pantbrevet anteckna att det avsåg visst skuldförhållande; om sådan anteckning verkställts, kunde tredje man som fått pantbrevet i sin hand efter det att pantbrevet obehörigen skilts från omslagsreversen inte åberopa god tro. Enligt de i departementsförslaget redovisade bedömningarna skulle emellertid metoden med fastighetsägaranteckningar säkerligen komma att visa sig vara behäftad med avsevärda svagheter. Slutsatsen blev att LBs och jordabalksutredningens lösning av de problem som omslagsreverssystemet gav upphov till kunde befaras i praktiken stanna på papperet. Och detta konstaterande belyste i sin tur med all önskvärd tydlighet vilka komplikationer som uppstod genom att panthandlingen skulle få behålla sin karaktär av ett självständigt löpande värdepapper. Även från en annan syn-

[73] Ordagrant återgiven var härvid formuleringen i departementschefens anförande denna: "Vid departementsbehandlingen av jordabalksförslagen har målsättningen varit att råda bot också på detta missförhållande." Se prop. B s. 257. Eftersom sagda formulering kan alstra föreställningen, att den målsättningen inte skulle ha präglat LBs och jordabalksutredningens förslag, må erinras om att de förslagen i högsta grad hade samma målsättning som underlag; jfr härvidlag vad som framhållits å s. 82 i det föregående: "LB såg såsom en av sina angelägnaste uppgifter i panträttssammanhanget att skapa ett skydd mot de risker som omslagsreverssystemet förde med sig."

punkt utgjorde ifrågavarande egenskap hos pantbrevet ett hinder mot en i och för sig önskvärd reformering av inteckningsväsendet. Om nämligen pantbrevet skulle med någon mening kunna fungera som en självständig värdehandling, var det ofrånkomligt att bibehålla möjligheten att individuellt bestämma pantbrevets förfallotid och ränta. Från många håll hade emellertid framhållits det önskvärda i att standardisera förfallotid och ränta och därigenom i hög grad förenkla inskrivningsmyndigheternas arbete. Efter att ha framhävt de sålunda berörda avigsidorna hos den ordning som gjorde pantbrevet till bärare av ett betalningsanspråk mot den intecknade egendomen fastslog framställningen i departementsförslagets motiv att det knappast förelåg något beaktansvärt behov av en sådan ordning. Vidare betonades med rätta att det från systematisk synpunkt var uppenbart inkonsekvent att — trots det av alla erkända förhållandet att inteckningshandlingen i praktiken endast i undantagsfall kom att uppträda annat än i sammanhang med en omslagsrevers — utforma inteckningshandlingen på sådant sätt att redan innehavet av handlingen hade legitimerande verkan när det gällde att utkräva pantbeloppet ur den intecknade egendomen samt att samtidigt införa ett relativt invecklat men måhända likväl bristfälligt regelsystem till förhindrande av att inteckningshandlingen skulle fungera självständigt. Under departementsbehandlingen av LBs och jordabalksutredningens jordabalksförslag hade det därför ansetts ofrånkomligt att i vissa avseenden ompröva frågan om inteckningshandlingens juridiska natur.[74] Omprövningen hade naturligen inriktats på spörsmålet huruvida inteckningshandlingen inte kunde fråntas uppgiften att vara bärare av ett betalningsanspråk över huvud taget. Även inteckningshandlingens funktion att konstituera ett betalningsanspråk som kunde göras gällande i den intecknade egendomen borde med andra ord avskaffas; det räckte inte med att som LB och jordabalksutredningen hade föreslagit avskaffa inteckningshandlingens funktion att konstituera ett personligt betalningsanspråk.[75]

Resultatet av nu redovisade överväganden blev dessa, här summariskt angivna drag hos departementsförslagets panträttsutformning. Inteckningshandlingen var inte bärare av något betalningsanspråk över huvud taget. Handlingens innebörd överensstämde med de principer bankinspektionen hade gett uttryck åt i sitt här ovan refererade remissyttrande.[76] Härav följde bl. a. att inteckningshandlingen representerade fastigheten och i viss mån utgjorde en verklig pant utan att dock vara något från fastigheten skilt förmögenhetsobjekt. Fastställandet av inteckning innebar bildligt talat ett lösgörande av en del av fastighetens ekonomiska värde, motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inskrivningen i fastighetsboken.[77] Borgenärens rätt att utnyttja pantsäkerheten genom att ta det reserverade beloppet i anspråk var beroende av det fordringsförhållande för vilket

[74] Den autentiska lydelsen var faktiskt — något missvisande — "frågan om utformningen av inteckningshandlingen".
[75] Prop. B s. 257 ff.
[76] Se ovan s. 85 ff.
[77] Jfr Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning; synpunkter på departementsförslaget till ny jordabalk (Lund 1966) s. 11 f. och samme förf. i SvJT 1971 s. 532. Se även Walin—Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m. m. (Sthlm 1973) s. 9.

fastighetsägaren lämnat inteckningshandlingen som säkerhet.[78] I den mån inteckningshandlingen i ett aktuellt läge inte tjänade som säkerhet för någon fordran, tillkom det reserverade beloppet fastighetsägaren såsom ägarhypotek; i motsats till LBs jordabalksförslag och jordabalksutredningens begagnade departementsförslaget inte termen ägarpant. Inteckningshandlingen var inte längre överlåtbar utan hade endast pantfunktionen. Eftersom inteckningshandlingen inte var bärare av något anspråk på betalning ur fastigheten och därmed inte kunde tjäna som grundval för erhållande av exekutionstitel, kunde exekutiva åtgärder inte riktas mot inteckningshandlingen som sådan. Utmätningsförfarande kunde visserligen riktas mot inteckningshandlingen, men den fortsatta exekutionen måste gälla fastigheten och inte inteckningen. Det på så sätt konstruerade inteckningsinstitutet förutsatte att systemet med omslagsreverser blev allenarådande; samtidigt gav konstruktionen möjlighet till ett förstärkande av fastighetsägarens ställning. Fastighetsägaren var inte längre utsatt för risk för rättsförluster på grund av att han vid fastighetskreditens upptagande hade avfordrats två handlingar; något anspråk kunde nämligen inte riktas mot fastigheten annat än om borgenären — i den mån hans fordran var grundad på ett skriftlig fordringsbevis, en omslagsrevers alltså — företedde såväl omslagsrevers som inteckningshandling. Därmed fanns inte längre behov av särskilt förbud för borgenären att åtskilja pantbrev och omslagsrevers. Inte heller var det längre behövligt att bereda fastighetsägaren möjlighet att på inteckningshandlingen anteckna att denna gällde endast i hans hand eller avsåg visst skuldförhållande. I stället var det borgenären som hade intresse av att kunna styrka att den inteckningshandling som han innehade häftade för någon honom tillkommande fordran; om han misslyckades härvidlag, kom inteckningen att betraktas som ägarhypotek. Eftersom pantbrevet inte uppbar något betalningsanspråk, fanns inte utrymme för någon bestämmelse om förfallotid i inteckningshandlingen; omslagsreversens förfallotid var den enda tillämpliga. Av samma skäl saknades likaså utrymme för räntebestämmelse i inteckningshandlingen.[79]

Obestridliga konstruktiva skiljaktigheter förelåg sålunda mellan LBs och jordabalksutredningens panträttsregler å ena sidan och departementsförslagets å den andra. Överförda på det praktiska planet var väl olikheterna ändå inte så slående. Såsom den mest betydelsefulla faktiska förändringen i förhållande till de tidigare förslagsversionerna har framhållits det förbättrade skyddet för fastighetsägaren. Som berörts i det föregående kunde LBs förslag och jordabalksutredningens inte helt gardera fastighetsägaren mot vissa risker som systemet med dubbla lånehandlingar — omslagsreverssystemet — hade frammanat; i sin mest utrerade framtoning kunde dessa risker innebära att fastighetsägaren skulle bli krävd dubbelt. Svagheten i de tidigare förslagsversionernas garderingsteknik bestod ju däri, att inteckningshandlingen kunde bli skild från omslagsreversen genom utmätning, konkurs eller godtrosförvärv. I praktiken skulle väl nämnda svaghet knappast göra sig förmärkt annat än i något extremt un-

[78] Jfr lagen 21/5 1931 (nr 110) om upplagshus och upplagsbevis samt Stark a. a. s. 192.
[79] Prop. B s. 261 f.; jfr s. 270 ff. och 289 f.

dantagsfall.[80] Det måste dock medges att departementsförslaget representerade ett visst företräde i detta avseende åtminstone teoretiskt betraktat. En annan och säkerligen mera reell fördel med departementsförslagets panträttskonstruktion jämförd med LBs förslag och jordabalksutredningens var att avsaknaden av föreskrifter om förfallotid och ränta i inteckningshandlingen främjade den önskvärda rationaliseringen av inteckningsväsendet.[81]

En speciell reflektion må anknytas till departementsförslagets obetingade hopkoppling av inteckningshandling och omslagsrevers. Denna hopkoppling innebar ju ett låt vara i ny uttrycksform etablerat accessorieförhållande mellan panträtt och fordran. Såtillvida kunde pendeln sägas ha svängt tillbaka till vad som gällde enligt IFs bokstav och i ännu högre grad enligt tidigare rätt.[82] Naturligtvis innebar dock departementsförslagets bibehållande av institutet ägarhypoteket samma avsevärda modifikation av accessorietetssystemet som den vilken åstadkommits när ägarhypoteket år 1912 introducerades.[83]

Det torde redan ha framgått att departementsförslaget inte förlade tidpunkten för panträttens tillskapande till intecknandet och inteckningshandlingens (pantbrevets) utfärdande. Redogörelsen för bankinspektionens remissyttrande och departementsförslagets därav präglade aspekter på panträttsgestaltningen har låtit förstå att själva intecknandet skulle ha den enbart negativa funktionen att reservera ett rum i företrädesordningen[84] eller, annorlunda uttryckt, att lösgöra en del av fastighetens ekonomiska värde motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inskrivningen i fastighetsboken.[85] För att få panträtten som sådan till stånd krävdes alltså något mera än intecknandet, nämligen en positiv åtgärd, en formlig pantförskrivning eller panträttsupplåtelse som departementsförslaget benämnde ifrågavarande rättsliga disposition. Enligt departementsförslaget utgjorde den på ansökan av fastighetsägaren beviljade inteckningen och det åt honom på grundval av inteckningen utfärdade pantbrevet principiellt sett endast ett förspel till panträttsupplåtelsen. Denna åstadkoms genom en

[80] Jfr Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning s. 17 not 5: "I själva verket hade även med jordabalksutredningens regler godtrosförvärv av löst pantbrev blivit praktiskt taget uteslutet." En mera förbehållslös uppskattning av den faktiska vinningen med den nya panträttskonstruktionen synes däremot avspeglas hos Hessler i Festskrift till Per Olof Ekelöf (Sthlm 1972) s. 336 (i uppsats rubricerad "Två spörsmål i jordabalken"). Hessler uttalar där i nu avsett sammanhang: "Vad man velat vinna är att skydda fastighetsägare mot sådana obehöriga förfaranden som stundom kunnat ske vid det enligt äldre rätt rådande bruket med dubbla löpande reverser. Detta är ett högst vällovligt syfte." Betyget "högst vällovligt syfte" måste väl tolkas som att Hessler anser den nya panträttskonstruktionen vara i högsta grad praktiskt påkallad.

[81] Se Westerlind i Lantmäteristyrelsens meddelande nr 10/1969 s. 53; jfr prop. B s. 262.

[82] Ang. accessorietetsprincipens tillämpande se senast s. 81 här ovan; ytterligare om den principen å s. 49, 51 f., 60 ff., 68 f., 76 och 77. — Jfr Westerlind i Lantmäteristyrelsens meddelande nr 10/1969 s. 53.

[83] Jfr ovan s. 68 f. och 76.

[84] Jfr ovan s. 86 (redogörelsen för bankinspektionens yttrande).

[85] Jfr ovan s. 95 (presentationen av departementsförslagets karakteristika).

rättshandling mellan parterna själva utan medverkan av inskrivningsmyndigheten.[86] Det är riktigt att innebörden av jordabalksförslagets panträttsbegrepp härigenom kom att bättre överensstämma med annars gällande principer för panträttsupplåtelse.[87] En annan sak är att denna i förhållande till IF samt LBs och jordabalksutredningens regelförslag helt förändrade ordning, hur logiskt försvarbar den än tedde sig, kunde väntas vara ägnad att alstra vissa komplikationer.[88]

Den reformerade ordningen för panträttens tillskapande hörde till de ämnen som vållade viss tvekan vid lagrådets granskning av departementsförslaget.[89] Så hette det i detta hänseende att departementsförslaget ställde ökade krav på långivaren att tillse att vidtagna åtgärder verkligen ledde till att panträtt uppkom. Enligt dåvarande rätt skedde åtskillig kontroll hos inskrivningsdomaren vid meddelandet av inteckning, d. v. s. vid det skeende då panträtt i fastigheten uppkom, medan pantsättningen av inteckningen åtnjöt skydd genom godtrosbestämmelser, anförde lagrådet. Samma skyddsregler gällde enligt departementsförslaget inte i fråga om pantsättningen av pantbrevet, d. v. s. den av kontrahenterna själva helt utan medverkan av myndighet vidtagna åtgärd varigenom panträtten skulle uppkomma. Lagrådet ville belysa denna olikhet mellan dåvarande rätt och departementsförslaget genom att framhålla att enligt dåvarande rätt inskrivningsdomaren vid meddelande av inteckning kontrollerade äganderättsförhållandena. Och vidare förhöll det sig ju så enligt dåvarande rätt, erinrade lagrådet, att sedan inteckning beviljats så kunde det intecknade skuldebrevet förvärvas från någon som inte var ägare till fastigheten enbart försåvitt förvärvaren var i god tro beträffande den andres rätt att förfoga över skuldebrevet. Enligt departementsförslaget åter skedde visserligen kontroll i fråga om äganderätten från inskrivningsmyndighetens sida, när inteckningen meddelades och pantbrevet utfärdades, men den till vilken pantbrevet överlämnades som pant hade att själv tillse, att upplåtaren vid överlämnandet verkligen var fastighetens ägare, för att han skulle få en panträtt. Att pantbrevets mottagare därvid ägde förlita sig på uppgift i fastighetsboken om vem som var lagfaren ägare beredde honom visserligen en lättnad i hans situation, men för den fullständiga tryggheten krävdes att han hos inskrivningsmyndigheten kunde på pantsättningsdagen få uppgift om vem som just den dagen var lagfaren ägare. Förutsättning härför var att förseningar vid inskrivningsmyndigheternas handläggning inte uppstod. Även om sålunda den i departementsförslaget förordade ordningen ställde större krav än den dåvarande på långivarens omsorg, kunde emellertid kraven inte anses gå längre än vad som var godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt, uttalade lagrådet.[90]

[86] Se prop. B s. 289 och framför allt s. 298.
[87] Jfr prop. B s. 289.
[88] Några av de särskilda spörsmål som kommer att tilldra sig uppmärksamhet i de närmare kommentarerna till de olika lagrummen i förevarande kapitel hänför sig till denna nyordning.
[89] Ang. tidpunkterna för avgivandet av de båda lagrådsutlåtanden som avsåg departementsförslagets huvudsakliga partier, se Westerlind, JB 1—5 s. 15. Panträttsreglerna berördes i båda lagrådsutlåtandena.
[90] Prop. A s. 231 f.

Onekligen var det en mycket omsorgsfull prövning som lagrådet underkastade regleringen i förevarande kapitel, en prövning som avspeglas i värdefulla och tämligen ingående analyser.[91] Grundtonen i lagrådets värderingar var dock positiv. I ett sammanfattande vitsord hette det sålunda att så långt nykonstruktionen av panträtten kunde prövas på grundval av det remitterade förslaget,[92] syntes invändningar inte kunna riktas mot den principiella upplägning konstruktionen innebar. Denna uppläggning innefattade otvivelaktigt åtskilliga fördelar. Såsom en särskild sådan fick anses att det dåvarande systemet enligt vilket regelmässigt en fastighetsägare utfärdade två skuldebrev beträffande samma lånebelopp, d. v. s. en inteckningsrevers och en omslagsrevers, sattes ur tillämpning, betonade lagrådet.[93] I enskildheter hade lagrådet likväl

[91] Lagrådsutlåtandenas redovisande av granskningen utav 6 kap. upptar s. 230—245 och 316—321 i prop. A.

[92] Ifrågavarande reservation förklaras av att lagrådet inte hade de blivande nya reglerna ang. fastighetsexekutionen till samtidig bedömning. Jfr lagrådets uttalande härom, prop. A s. 230 f.

[93] Prop. A s. 231. — Om lagrådet, liksom sedermera riksdagen, sålunda anslog en i princip positiv grundton vid värderingen av den nya panträttskonstruktionen, har reaktionen inom rättslitteraturen inte alltid varit lika positiv. En ganska skarp kritik av panträttskonstruktionen levererades av Olivecrona redan i Lagstiftning och juridisk begreppsbildning, och invändningarna har sedan gått igen i Olivecronas arbeten Inteckningsrätten i jordabalken samt Inteckning och panträtt liksom i hans förutnämnda uppsats i SvJT 1971 s. 513 ff. betitlad "Inteckning och panträtt i den nya jordabalken; kritiska synpunkter" (jfr här ovan s. 85 not 50). Olivecrona har bekräftat det välbetänkta i ställningstagandet att en omslagsrevers måste åberopas jämte pantbrevet och att godtrosförvärv av löst pantbrev inte får förekomma. Men han har ifrågasatt om det var erforderligt eller ens lämpligt att ge dessa principer uttryck i form av den nya panträttskonstruktionen, d. v. s. i form av stadgandet att panträtt i fastigheten grundas först genom att ett pantbrev lämnas som säkerhet för en fordran. Enligt Olivecrona hade det bara behövts en föreskrift att innehavet av pantbrevet skulle vara en visserligen nödvändig men inte tillräcklig förutsättning för att en borgenär skulle erhålla utdelning ur realisationsmedel. Utöver pantbrevet skulle erfordras företeende av en omslagsrevers enligt vilken pantbrevet blivit lämnat som säkerhet. Endast för fastighetsägaren själv skulle innehavet av pantbrevet vara en tillräcklig förutsättning för erhållande av utdelning ur realisationsmedel. Någon ny rättighetskonstruktion hade följaktligen inte behövts för att uttrycka de önskvärda reglerna. Som det nu hade blivit hade lagstiftningen fått en svårbegriplig karaktär därför att två olika tankegångar låg bakom: å ena sidan att inteckningsbeslutet bara är ett förspel till pantsättningen av pantbrevet, å andra sidan att inteckningsgravationen grundas genom inteckningsbeslutet. Själva uttryckssättet i lagen hade blivit motsägelsefullt. Det sades sålunda å ena sidan att panträtt i fastigheten upplåts genom att pantbrevet lämnas som säkerhet för en fordran, å andra sidan att ägarhypotek föreligger när ett pantbrev inte är belånat; men "ägarhypotek" betyder panträtt i egen fastighet. Alltså: panträtt både föreligger och inte föreligger i och med inteckningsbeslutet. Nu kunde det naturligtvis sägas — menade Olivecrona vidare i sin kritiska analys — att det spelar mindre roll vilken lagteknisk metod som använts för att uttrycka regler som kunde anses vara till sitt sakliga innehåll lämpliga. Men enligt Olivecrona representerar den nya panträttskonstruktionen inte bara motsägelser ur systematisk synvinkel; den för även med sig konsekvenser på det praktiska planet

ett flertal ifrågasättanden att anmäla och talrika jämkningsrekommendationer att framföra. Det saknas emellertid anledning att i detta översiktliga sammanhang dröja vid lagrådets uttalanden i nu åsyftade avseenden. Ifrågavarande uttalanden kommer i stället att i betydande omfattning uppmärksammas i de närmare paragrafkommentarerna.

I viss ehuru ganska begränsad utsträckning mötte lagrådets propåer gensvar vid den slutliga bearbetningen inom departementet.[94] Särskilt i redaktionellt avseende uppvisade propositionens lagtext avsteg från utformningen i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Propositionen antogs utan några som helst förändringar eller jämkningar såvitt rörde 6 kap.[95]

Redan innan JB trädde i kraft den 1 januari 1972 hade emellertid vissa låt vara begränsade ändringar vidtagits i de regler som förevarande kapitel innehöll enligt den ursprungligen antagna lydelsen. En första förändring kom till

vilka måste betecknas som otillfredsställande (beträffande det nu refererade resonemanget se särskilt första uppl. av Inteckningsrätten i jordabalken s. 69 ff.; i tredje uppl. framstår de kritiska formuleringarna såsom i viss mån modifierade, se sagda uppl. s. 108 ff. och 136 f.). Ett uttalande av Olivecrona i annat sammanhang — se Föreningens mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution tryckta förhandlingsprotokoll (i fortsättningen förkortade Landshypoteksombudsmännens förhandlingar) 1970—1973 s. 7 — må här återges ordagrant: "Man ville undanröja de risker för fastighetsägaren som följa av att inteckningsreverserna äro löpande skuldebrev och såsom sådana föremål för godtrosförvärv, vilket leder till att inteckningsreversen utan tillhörande omslagsrevers kan användas för inledande av exekution och uppbärande av utdelning. Det var för att nå detta mål som det stadgades att panträtt i fastigheten grundas först genom att pantbrevet belånas. Man skall resonera så, att någon panträtt icke föreligger, om icke pantbrevet lämnats som säkerhet för en omslagsrevers; alltså måste omslagsreversen företes vid inledande av exekution och vid lyftande av utdelning. Denna 'nya panträttskonstruktion' medförde emellertid också andra konsekvenser." — Ang. de av Olivecrona i hans uttalanden åsyftade, praktiskt sett besvärande effekterna, se den särskilda kommentaren till 6 kap. 1 och 2 §§ (s. 166 ff.); rörande det ur systematisk synvinkel betraktat motsägelsefulla i påståendet att panträtten kommer till stånd först i och med pantbrevets överlämnande från fastighetsägaren till borgenären, se vad som anmärks i speciell anslutning till 6 kap. 1 § första st. första p. (s. 220 ff.). — Här må hänvisas även till Nordbeck, Inteckning eller panträtt (Lund 1965) vari framläggs förslag till regler om fastighetspanten vilka inte innebär någon rättighetskonstruktion. — Av intresse att notera i sammanhanget är också ett uttalande av Hessler i Festskrift till Ekelöf s. 336 enligt vilket Hessler synes benägen att rekommendera en på visst sätt flexibel tillämpning av reglerna rörande den nya panträttskonstruktionen. Hessler skriver: "Däremot bör konstruktionen uppenbarligen inte få tillåtas utgöra något självändamål. I den mån ett hänsynslöst konsekvent iakttagande av vad konstruktionen synes bjuda leder till opraktiska eller olyckliga resultat, bör det nyssnämnda syftet med den — skydd mot förfaranden av obehöriga — få fälla utslaget ifråga om tillämpningen." Innebörden av uttalandet torde väl närmare bestämt få anses vara att sådana hämmande och komplicerande effekter av den nya panträttskonstruktionen vilka inte rättfärdigas av det ifrågavarande syftet med densamma bör man kunna manövrera sig förbi genom en viss vidsynthet i den praktiska tillämpningen.

[94] Se prop. A s. 398 ff.

[95] Ang. prop:s framläggande och antagande se Westerlind, JB 1—5 s. 16.

stånd i maj 1971 och bestod i att viss komplementbestämmelse fogades till 12 § i kapitlet.[96] Särskilt väsentliga var emellertid de ändringar som beslutades så sent som i december 1971 och avsåg dels bestämmelserna om det s. k. tilläggets[97] dels vissa föreskrifter med avseende å den situationen att fastighet överlåtits och förre ägaren därefter upplåtit panträtt innan den nye ägaren sökt lagfart.[98] Incitament till dessa senare ändringar i panträttsregleringen var en under sommaren 1971 företagen gemensam aktion från landets kreditorganisationer.[99]

Grunddragen i JBs panträttsreglering jämte anslutande förmånsrätts- och exekutionsregler

Panträttsreglerna

Såsom förut berörts präglas JBs indelning av en strävan från lagstiftarens sida att *särskilja de materiella rättsreglerna från de bestämmelser som reglerar inskrivningsförfarandet;* de senare är väsentligen av organisatorisk och processuell natur.[1] Det har emellertid framhållits att en sådan differentiering inte är lika naturlig för panträttens del som i andra sammanhang. Detta förklaras av att panträtten för sin uppkomst är beroende av inskrivning. Regler som befattar sig med panträttens materiellträttsliga struktur hör följaktligen intimt samman med rent inskrivningsrättsliga föreskrifter. Inte förty har det dock ansetts att lagverket skulle vinna i systematiskt hänseende och i överskådlighet om även beträffande panträtten vissa rättsregler av huvudsakligen materiell beskaffenhet hålls isär från de stadganden som reglerar inskrivningsförfarandet.[2]

Ett faktum är likväl att någon fullt klar och logisk gräns inte kan åstadkommas mellan de två kategorierna av panträttsbestämmelser, alltså mellan dem i 6 kap. och dem i 22 kap. I förevarande kommentar till 6 kap. blir därför talrika hänvisningar till 22 kap. ofrånkomliga. Av skilda orsaker har dock en redaktionell sammanslagning av kommentarerna till 6 och 22 kap. inte ansetts böra genomföras.

Tyngdpunkten i 6 kap. utgörs av de i 1 och 2 §§ inrymda reglerna om upplåtelse av panträtt, reglerna om panträttens innebörd i 3—6 §§ samt stadgandena i 9 § angående ägarhypotekets innebörd. Kapitlet innehåller vidare särskilda bestämmelser om upplåtelse av panträtt i vissa fall, upptagna i 7 och 8 §§, ytterligare vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet, vilka möter i 12—17 §§, samt slutligen regler om gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar, upptagna i 10 och 11 §§. Åtminstone om stadgandena rörande gemensamt inteckningsansvar kan sägas att de är relativt artskilda från huvudbestämmelserna i 1—6 §§ och 9 §. Eftersom de inte kan hänföras till inskriv-

[96] Se prop. 1971: 20 s. 373 ff., 567 f. och 581 samt lagen 14/5 1971 (nr 503) om ändring i jordabalken.
[97] Upptagna i kap:s 3 §.
[98] Upptagna i kap:s 7 §.
[99] Se prop. 1971: 179 samt lagen 17/12 1971 (nr 1209) om ändring i jordabalken.
[1] Se ovan s. 12 och där (i not 5) gjord hänvisning till Westerlind, JB 1—5 s. 17 ff.
[2] Se SOU 1960: 25 s. 8 f. och 15, SOU 1963: 55 s. 353 f. samt prop. B s. 290 f. och 306.

ningsbestämmelserna i 22 kap., har de dock ansetts böra ha sitt hemvist i förevarande 6 kap.[3]

Primärt kännetecknande för *panträttskonstruktionen* i JB är att panträtten alltid skall utgöra en säkerhet för en personlig fordran, alltså en fordran på grund av en omslagsrevers. Klart kommer detta drag till synes i själva upptakten av regleringen. Så heter det i 6 kap. 1 § första stycket första punkten, som via en referens till 22 kap. anvisar hur inteckning skall erhållas, att den ägare av fastighet som vill upplåta "panträtt i denna till säkerhet för fordran" är berättigad att förfara på visst sätt för att utfå inteckning. De citerade orden ger till känna, att JBs panträtt exklusivt är en panträtt till säkerhet för fordran. Och låt vara på ett annorlunda sätt avspeglas denna grundkaraktär hos panträtten uti 6 kap. 3 § första stycket första punkten, där panträttens innebörd anges vara en rätt för borgenären att "för fordran som är förenad med panträtt i fastigheten" utfå viss betalning när myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet.

I samband med att inskrivningsmyndigheten beviljar inteckning (jfr 22 kap. 5 § första st. första p.) utfärdar myndigheten ett bevis därom; detta kallas pantbrev, förklaras det i 6 kap. 1 § första stycket andra punkten (jfr 22 kap. 5 § första st. tredje p.).

Av grundläggande betydelse för en riktig förståelse av JBs panträttsreglering är jämväl det förhållandet, att panträttens uppkomst inte anknyts till inteckningens beviljande, alltså till tidpunkten för pantbrevets utfärdande. Vad som tillskapar panträtten är i stället fastighetsägarens åtgärd att överlämna pantbrevet såsom pant för fordringen. Detta viktiga fixerande av tidpunkten för panträttens konstituerande — tidpunkten för panträttsupplåtelsen — proklameras genom stadgandet i 6 kap. 2 § första stycket.

Att pantbrevet aldrig skall kunna överlåtas separat är ett direkt utflöde av den allmänna uppbyggnaden av panträttsinstitutet. Eftersom panträttsfunktionen står och faller med anknytningen till en faktisk fordran, kan ett pantbrev som inte utnyttjats för pantsättning inte rimligtvis ha något värde för en utomstående; att däremot fastighetsägaren själv kan grunda viss rätt å sådant pantbrev framgår av de regler om ägarhypotek vilka skall beröras i det följande. I och med att det sålunda saknas ett meningsfullt ändamål för separat överlåtelse av pantbrev har utan vidare åstadkommits ett fullständigt tillgodoseende av det gamla önskemålet att trygga fastighetsägaren mot de med omslagsreverssystemet förbundna riskerna. Blotta innehavet av pantbrevet berättigar inte borgenär att erhålla det intecknade beloppet ur fastigheten; han måste därutöver förete omslagsreversen för att styrka existensen och omfattningen av sin fordran. Ett åberopande enbart av pantbrevet är sålunda inte tillräckligt för att få till stånd exekutiv försäljning av fastigheten, och inte heller kan fullbordad exekutiv åtgärd genomföras beträffande pantbrevet som sådant.[4] Otvivelaktigt är den ordning JB infört i detta avseende ägnad att skapa ett mycket gott skydd för fastighetsägaren mot de konsekvenser som förut kunde bli aktuella under ogynnsamma omständigheter. Det finns enligt JBs system med andra ord inte någon som helst risk för att fastighetsägaren skulle bli krävd dubbelt.

[3] Jfr prop. B s. 291.
[4] Jfr 91a § UL samt framställningen här nedan s. 126 och 151 f.

Med hänsyn till att pantbrevet exklusivt skall utgöra en säkerhet för en personlig fordran och sålunda aldrig i sig uppbära något betalningsanspråk, saknas ratio för att pantbrevet skulle innehålla stipulationer om ränta och förfallotid; sådana stipulationer saknas följaktligen i pantbrevet. Lagreglerna som utvisar innehållet i pantbrevet finns faktiskt inte i 6 kap. utan i 22 kap. Närmast må hänvisas till 22 kap. 2 § varav de obligatoriska och enda tillåtna uppgifterna i pantbrevet indirekt kan utläsas. Ansökan om inteckning skall enligt 22 kap. 2 § första stycket andra punkten innehålla uppgifter om dels det penningbelopp på vilket inteckningen skall lyda dels den eller de fastigheter som avses. I 22 kap. 2 § första stycket tredje punkten fastslås om inteckningsansökningen ytterligare att penningbeloppet skall vara bestämt i svenskt mynt.

Nyss har talats om lagbestämmelserna till fastighetsägarens skyddande. Vissa anordningar i JB syftar företrädesvis till borgenärssidans tryggande. Den omständigheten, att inteckning meddelats för fordran, garanterade inte enligt IF att betalningsrätt i den intecknade fastigheten förelåg under alla förhållanden. En beviljad inteckning kunde nämligen av skilda anledningar förklaras ogiltig i efterhand. Såsom exempel på ogiltighetsanledningar kan anföras att den intecknade fordringen eller själva inteckningsmedgivandet i sig vidlåddes av brister som konstituerade ogiltighet, att fastighetsägarens egendom var avträdd till konkurs när inteckningen beviljades och att inteckning hade meddelats utan vederbörligt samtycke av äkta make. Inteckning kunde också bli utan verkan om fastigheten frångick innehavaren efter klander eller av liknande orsak, såsom vid återgång eller hävning på talan av överlåtaren eller i vissa fall vid tvesala. Även om giltighetsgrunder av det här slaget var sällan förekommande och även om en godtroende borgenär som regel — men inte alltid — var skyddad, ledde risken för att en inteckningshandlings giltighet kunde sättas i fråga till en viss osäkerhet. JB har velat åstadkomma att giltigheten hos själva pantbrevet upprätthålls i vid utsträckning. Denna strävan har gynnats av JBs redan kommenterade arrangemang för panträttens upplåtande, dess rättsligt konstitutiva tillskapande. Beträffande andra begränsade sakrätter än panträtt är det också enligt JB en allmän grundsats att inskrivning till säkerhet för rättigheten kan bli utan verkan till följd av att själva rättighetens giltighet befunnits brista vid prövning i efterhand; visar sig rättigheten som sådan ogiltig, bringas också inskrivningsbeslutet om intet. Motsvarande grundsats har inte behövt gälla i fråga om panträtten i dess utformning enligt JB. Som förut framhållits är ju nämligen panträttens upplåtande, dess rättsliga tillskapande, helt skilt från inskrivningsförfarandet. Sambandet mellan det materiella rättsförhållandet och intecknandet är alltså avklippt. Innebörden härav är i sin tur att en inteckning kan enligt JB angripas bara genom talan mot inskrivningsmyndighetens inteckningsbeslut. I det till lagrådet remitterade departementsförslaget hade detta förhållande uttryckligen konstaterats genom en regel som förklarade att "omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning[5] inte medför ogiltighet av inteckningen".[6] Regeln ströks i den slutliga versionen av JB, eftersom förhållan-

[5] Man menade väl egentligen "omständighet som hänför sig till bakgrunden till att inteckning skedde".

[6] Se prop. A s. 117; 6 kap. 10 § av det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

det är ett utan vidare givet utflöde av JBs arrangemang för uppkomsten av panträtten som sådan.[7] I den mån behov av ogiltighetsregler kvarstår, får dylika regler tillämpas på det bakomliggande fordringsförhållandet, alltså på omslagsreversen eller på pantförskrivningen av pantbrevet. Om ogiltighet befinns vara för handen, går den således ut över omslagsreversen eller panträttsupplåtelsen, inte över pantbrevet som sådant. Skulle omslagsreversen eller panträttsupplåtelsen, d. v. s. pantförskrivningen, visa sig vara ogiltig, tillkommer pantbrevet fastighetsägaren, och rättsanspråket på grund av pantbrevet kommer att utgöra ägarhypotek.

Vissa av de fall där själva panträttsupplåtelsen, pantförskrivningen i sig, är ogiltig behandlas i 6 kap. 7 och 8 §§. Det finns ett särskilt skäl att dröja något utförligare vid 7 §; det lagrummet är den ena av de två paragrafer i 6 kap. vilka fick en förändrad utformning i sista stund. Här åsyftas de av riksdagen först i december 1971 antagna ändringarna uti den år 1970 antagna och promulgerade balken.[8] I den ursprungliga lydelsen av JB — den som antagits år 1970 — utsade 7 § att, om fastighet överlåtits och förre ägaren upplåtit panträtt innan nye ägaren sökt lagfart, upplåtelsen ändå gällde såvida borgenären vid tiden för upplåtelsen eller, om fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Genom en gemensam aktion under sommaren 1971 vände sig landets kreditorganisationer[9] bl. a. mot utformningen av 7 §. Man förordade därvid att en panträttsupplåtelse som gjorts av den som tidigare har ägt fastigheten skulle gälla mot ny ägare även om denne hade hunnit att söka lagfart på sitt förvärv före pantförskrivningen, under förutsättning att borgenären var i god tro med avseende på äganderättsövergången vid upplåtelsen. Till stöd härför anförde kreditorganisationerna att det inte är realistiskt att räkna med att inskrivningsmyndigheterna skall kunna tillhandahålla så aktuella uppgifter som den dåvarande regelutformningen i 7 § förutsatte, innan automatisk databehandling har införts på inskrivningsväsendets område. Borgenären skulle därför praktiskt sett sakna möjlighet att vid panträttsupplåtelsen undersöka huruvida förändring ägt rum beträffande lagfartsförhållandena. Vid sin omprövning av lagrummets lämpligaste utformande biträdde departementschefen den av kreditorganisationerna hävdade meningen att borgenärens möjlighet att göra ett godtrosförvärv inte borde utan vidare avskäras i och med att nye ägaren sökte lagfart. Genom lagändringen blev 7 § jämkad i överensstämmelse med denna inställning. Det heter följaktligen i den slutliga lydelsen: "Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen."[10] Kravet att panträttsupplåtelsen skulle ske innan nye ägaren sökt lagfart har alltså bortfallit.

Också 6 kap. 8 § är ett viktigt lagrum. De fall av panträttsupplåtelses ogil-

[7] Se prop. A s. 241 (lagrådets utl.) och 400.
[8] Jfr ovan s. 101.
[9] Jfr ånyo s. 101.
[10] Se prop. 1971: 179 s. 2 f. (lagtexten), 22 ff. (kreditorganisationerna) och 33 ff. (departementschefen).

tighet vilka behandlas där avser i första rummet klandersituationerna. Frångår fastighet innehavaren efter klander, är panträttsupplåtelse som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om inte annat följer av de i 18 kap. JB inrymda reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning eller av annan särskild bestämmelse. Detsamma gäller när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv hävs av överlåtaren. Viss undantagsföreskrift som hänför sig till gåvoförvärven må förbigås i detta sammanhang.

Beträffande borgenärens rättsskydd bör också framhållas bestämmelsen i 6 kap. 4 §, enligt vilken borgenär äger erhålla betalning ur fastighet vari han har panträtt även om fordringsrätten som sådan — fordringen enligt omslagsreversen sålunda — preskriberats eller inte blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer. Att borgenärs rätt till betalning på grund av panträtten inte påverkas av preskription av omslagsreversfordringen skulle nog gälla utan uttrycklig regel men har i alla fall ansetts böra komma till direkt uttryck.

Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten med stöd av panträtten är faktiskt inte begränsad till pantbrevets belopp. Hans säkerhet kommer nämligen dessutom att hänföra sig till ett särskilt s. k. tillägg, uppgående till 15 procent av pantbrevets belopp. Reglerna om detta tillägg infördes under departementsbearbetningen av LBs och jordabalksutredningens förslag till panträttsreglering. De är intagna i 6 kap. 3 § första stycket andra och tredje punkterna. Åtminstone såsom reglerna ter sig i sitt slutliga skick är de inte revolutionerande i förhållande till äldre rätt, eftersom de hade en viss motsvarighet i de regler om inteckningsränta, d. v. s. rätt för borgenären att tillgodogöra sig intecknad ränta, vilka fanns i IF. Den nu använda formuleringen "reglernas slutliga skick" hänsyftade på att också 6 kap. 3 § första stycket hösten 1971 undergick viss ändring med anledning av den omnämnda aktionen från kreditorganisationernas sida.[11] Sådan JB hade antagits år 1970 hade paragrafens första stycke följande avfattning: "När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag, få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevet liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas." Det särskilda tilllägget skulle alltså få tas i anspråk bara under de i andra punkten angivna särskilda förutsättningarna. Avsikten därmed var att rätten att utnyttja tilllägget skulle vara begränsad till vad som fordrades för att syftet med tillägget skulle komma till sin rätt, nämligen att ge lånekontrahenterna möjlighet att utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för själva kapitalfordringen. För det första skulle tillägget fördenskull få tas i anspråk bara om pantbrevets be-

[11] Jfr ovan s. 101.

lopp inte förslog. För det andra skulle tillägget få utnyttjas bara för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån det kapitalbeloppet inte översteg pantbrevets kapitalbelopp samt vidare för utgivande av skadestånd på grund av förtida betalning eller av annan kostnad som föranleddes av fordringsförhållandet. Borgenären hade följaktligen inte någon som helst rätt att få betalning för sin kapitalfordran ur tillägget; inte heller fick han, om fordringen översteg pantbrevets belopp, uppbära betalning för den ränta som hänförde sig till det överskjutande beloppet.

De bestämmelser i 1970 års version av 6 kap. 3 § första stycket vilka nu berörts, d. v. s. de bestämmelser som begränsade borgenärs rätt att utnyttja tilllägget, hade varit ägnade att få särskild betydelse för andrahandspanthavare. Andrahandspantsättning uppkommer genom att fastighetsägare som lämnat pantbrev såsom pant till borgenär pantförskriver pantbrevet också till annan borgenär; denne senare får då på grund av sådan pantförskrivning utnyttja det överhypotek som föreligger eller kan uppkomma. Vid tillämpningen av äldre rätt, alltså IF, fanns en jämförelsevis vidsträckt marginal för andrahandspantsättning, eftersom man vid exekutiv auktion kunde på den tiden fritt disponera inte bara över pantens kapitalbelopp utan även över den förut omnämnda inteckningsräntan, den s. k. tvåårsräntan, det belopp således som motsvarade ränta under två år före utmätnings- eller konkursdagen. I den mån tvåårsräntan inte behövde disponeras för täckande av förstahandspanthavarens olika fordringsanspråk, stod den till förfogande för andrahandspanthavaren, och det vad angick dennes både kapitalfordran och ränteanspråk. De bestämmelser i 1970 års version av 6 kap. 3 § JB vilka uppställde en trång ram kring möjligheten att utnyttja det s. k. tillägget kom nu att innebära en betydande förändring i fråga om andrahandspanthavarens ställning. Konsekvensen av 1970 års utformning av 6 kap. 3 § var ju att andrahandspanthavaren skulle kunna få betalning ur fastigheten bara om förstahandspanthavarens totala anspråk visade sig understiga pantbrevets kapitalbelopp. Ytterligare följde att andrahandspanthavaren skulle ha rätt att ta ut ränta och kostnader ur tillägget endast i den mån anspråken hänförde sig till den del av hans kapitalfordran som rymdes inom pantbrevets belopp och bara i den mån anspråken själva fick plats inom ramen för ett procentuellt tillägg beräknat på samma del av kapitalfordringen. Denna försämring av andrahandspanthavarens ställning och därmed av möjligheterna till andrahandspantsättning ådrog sig kreditorganisationernas skarpa kritik när de gick till aktion sommaren 1971. Försämringen var betänklig, anförde de, betänklig med hänsyn till att pantsättning i andra hand är vanligt förekommande inom den institutionella kreditgivningen. Också på den här punkten visade sig departementschefen beredd till en omprövning. Den resulterade i att 6 kap. 3 § första stycket skrevs om, så att lagrummet i sitt slutliga skick kom att tillåta, att borgenären vid medelsfördelning kan få betalning för sin fordran dels med pantbrevets belopp, dels, om detta inte räcker till, genom ianspråktagande av tillägget.[12] I jämförelse med 1970 års version av 6 kap. 3 § innebär således 1971 års, att borgenären kan få betalt för sin kapitalford-

[12] Se prop. 1971: 179 s. 2 (lagtexten), 18 f. (kreditorganisationerna) och 31 ff. (departementschefen).

ran även ur tillägget. Och för andrahandspanthavarens del betyder 1971 års version, såsom konsekvens av det nyss sagda, att han får utnyttja skillnaden mellan å ena sidan förstahandspanthavarens hela fordran och å andra sidan pantbrevets belopp jämte hela tillägget.

I det föregående har redovisats att enligt IF tillföll betalning på grund av intecknad fordran fastighetsägaren i den mån inteckningen inte var belånad eller överlåten och att fastighetsägaren sålunda tillkommande belopp benämndes ägarhypotek.[13] Motsvarande gäller enligt JB. Om pantbrev inte har överlämnats som pant för fordran, är sålunda fastighetens ägare berättigad att vid fördelning av realisationsmedel, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag, erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden. LB ville såsom likaledes utvisats av den tidigare framställningen ytterligare stärka fastighetsägarens rätt till ägarhypoteket, närmast genom regler om utbrytningsrätt.[14] Viss möjlighet till utbrytning förelåg för övrigt såsom nämnts redan enligt IF.[15] JBs anordning med ett särskilt tillägg har till följd av omständigheter vars närmare innebörd må förbigås i detta översiktliga sammanhang kommit att bli oförenlig med en utbrytningsrätt för fastighetsägaren. Som substitut står för kontrahenterna, d. v. s. borgenären och gäldenären, en möjlighet öppen att avtalsvis reglera formerna för att ställa eventuellt förefintligt ägarhypotek till fastighetsägaren-gäldenärens förfogande. Tanken är att borgenären på grund av överenskommelse med gäldenären skall vara ålagd att utlämna pantbrevet för en s. k. utbytesoperation. Pantbrevet skall med andra ord ersättas med två eller flera nya som sammanlagt svarar mot det tidigare pantbrevets belopp, och gäldenären får sedan det pantbrev som svarar mot hans ägarhypotek.[16] Bestämmelserna om ägarhypoteket och dess innebörd finns i 6 kap. 2 § andra stycket och 9 §.

Denna redogörelse för reglerna om JBs panträttskonstruktion skall slutligen beröra stadgandena i 6 kap. 5 och 6 §§. Den förra paragrafen innehåller en erinran om borgenärs skyldighet att i vissa fall ta emot betalning före fordringens förfallotid. Närmare bestämt åsyftas de föreskrifter i UL och särskilda författningar, exempelvis expropriationslagen den 19 december 1972 (nr 719) och vattenlagen den 28 juni 1918 (nr 523), enligt vilka betalning kan komma att utfalla även före förfallodagen. Uti 6 kap. 6 § heter det med anknytning till en i viss mån motsvarande regel i IF[17] att om fastigheten försämras till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen inte är förfallen till betalning.

Angående *pantbrevets form* har de huvudsakliga dragen framgått redan av översikten angående panträttens konstruktion. Grundläggande härvidlag är den

[13] Se ovan s. 68 f.
[14] Se ovan s. 82.
[15] Se ovan s. 69.
[16] Ang. utbyte se 22 kap. 8 §.
[17] 31 §.

i 6 kap. 1 § första stycket gjorda hänvisningen till 22 kap. Det är det sistnämnda kapitlets 1—5 §§ som, delvis medelbart, ger beskeden om pantbrevets form. Paragraferna klarlägger, att det är inskrivningsmyndigheten som utfärdar pantbrevet samt att detta skall innehålla uppgifter om kapitalbeloppet bestämt i svenskt mynt, fastighetens beteckning och datum för intecknandet. Att pantbrev utfärdas innebär förstås att det är försett med vederbörlig tjänstemans namnunderskrift. Enkelheten i pantbrevets utformning har möjliggjort dess upprättande på standardformulär.

Beträffande spörsmålet om *de gemensamma inteckningarna* har i framställningen angående hur JBs panträttsregler successivt växte fram blivit omtalat att LBs jordabalksförslag av år 1960 härvidlag hade den innebörden, att gemensamt inteckningsansvar i vedertagen form inte längre skulle få förekomma. Inteckning skulle inte få beviljas i flera fastigheter, och gemensamt inteckningsansvar som uppstod genom fastighets delning skulle upplösas genom att delningen skulle följas av en obligatorisk, automatiskt iscensatt inteckningsuppdelning. LB ville dock öppna möjlighet till en fullgången rättslig gemenskap mellan flera fastigheter avsedd att tjäna samma syfte som inteckningsgemenskapen velat tillgodose; nämnda rättsliga gemenskap som skulle reserveras för fall där gemenskapen uppbars av rimligt ekonomiskt syfte kallades av LB för bruksenhet. De fastigheter som ingick i bruksenheten skulle således i inskrivningsrättsligt hänseende bilda en rättslig enhet; vid fastighetsredovisningen skulle de emellertid bibehålla sin karaktär av självständiga fastigheter.[18] I det föregående har likaledes redovisats att jordabalksutredningen fick i uppdrag att underkasta hela problemkomplexet rörande det gemensamma inteckningsansvaret en förnyad prövning inriktad på att den vedertagna typen av gemensamma inteckningar skulle få tillåtas samtidigt som de dittillsvarande därmed förenade olägenheterna eliminerades. Jordabalksutredningens förslag i det här avseendet gick också mycket riktigt ut på att gemensamma inteckningar skulle få komma till stånd även i fortsättningen. Beträffande det gemensamma ansvarets fördelning på de berörda fastigheterna behölls grundsatserna i IF till vissa delar, men bestämmelserna förtydligades och moderniserades. I vad gäller förutsättningarna för att få etablera ett gemensamt inteckningsansvar innebar jordabalksutredningens förslag däremot betydande avvikelser i förhållande till dåtida gällande rätt. Enligt IF fanns det ingen som helst begränsning i möjligheterna att inteckna fastigheter gemensamt. Gemensam inteckning kunde följaktligen ske också i sådana fall där gemensamt inteckningsansvar inte hade något egentligt berättigande, t. ex. när det inte fanns någon ekonomisk intressegemenskap mellan fastigheterna. Inte heller förelåg det enligt IF något tvång att upplösa gemensamt inteckningsansvar när nyttan av sådant ansvar gått förlorad. Sist angivna omständighet ledde till att gemensamma inteckningar kom att förbli gällande trots att en avveckling av inteckningsansvaret framstod som mycket önskvärd. Detta gällde i synnerhet i fråga om gemensamt inteckningsansvar som uppkommit genom att fastighet delats. I jordabalksutredningens förslag uti ämnet upptogs skilda stadganden som syftade till att begränsa fallen av gemensamt intecknande till situationer i vilka sådant ansvar har en påtaglig funktion

[18] Se ovan s. 83 f.

att fylla. Sålunda skulle fastigheter få intecknas gemensamt bara om de är i en ägares hand. Vidare skulle det vara tvunget att vid beviljande av inteckning iaktta att den fasta egendomen blev likformigt besvärad. Fanns en särinteckning i en fastighet, skulle fastigheten sålunda få intecknas gemensamt med annan egendom först om särinteckningen blivit undanröjd. Om ett fastighetskomplex var gemensamt intecknat, skulle särinteckning sedan inte få meddelas i någon av komponenterna. Ville fastighetsägaren ha en särinteckning, skulle det gemensamma ansvaret först upplösas. Och i ideell andel av fastighet skulle panträtt inte få tillskapas.[19] JB har som nämnts helt accepterat jordabalksutredningens reglering i ämnet.[20] Grundbestämmelserna möter i 6 kap. 1 § andra stycket, där det emellertid bara står att inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning) och att gemensam inteckning kan uppkomma också genom att intecknad fastighet delas. Uti ett särskilt avsnitt i 6 kap., omfattande 10 och 11 §§ och rubricerat "Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar", ges sedan de närmare normerna för ansvarsfördelningen. Ansvaret för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar enligt 6 kap. 10 § på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då inte fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställs. Om någon av fastigheterna skall säljas utmätningsvis och taxeringsvärde som nu angetts inte finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som överexekutor låter åsätta fastigheterna enligt vad därom är särskilt stadgat. Kan borgenär inte erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt vad nyss sagts, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter de angivna grunderna. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning inte erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna. Så långt 10 §. Har intecknad fastighet delats, skall enligt 11 § ansvaret fördelas mellan de särskilda delarna enligt normerna i 10 §. Viss undantagsreglering gäller emellertid. Så föreskrivs att, om fastigheten delades genom avstyckning och stamfastigheten och den avstyckade fastigheten inte längre är i samme ägares hand, stamfastigheten skall svara för hela inteckningen och den avstyckade fastigheten endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten. Här skall sålunda liksom i motsvarande situation enligt IF gälla enbart vad man kallar subsidiärt solidariskt ansvar.[21] Om flera fastigheter avstyckats från stamfastigheten, svarar fastighet på vilken lagfart inte sökts före fastighet på vilken lagfart sökts och fastighet på vilken lagfart sökts senare före fastighet på vilken lagfart sökts tidigare. Har lagfart sökts samma inskrivningsdag eller har lagfart inte sökts på någon alls av fastigheterna, svarar fastighet som senare övergått till ny ägare före fastighet som tidigare övergått till ny ägare. Mellan fastigheter som övergått samma dag fördelas ansvaret efter de i 10 § angivna grunderna.

[19] Se ovan s. 87 f. och 89 ff.
[20] Se ovan s. 93.
[21] Jfr ovan s. 64, 65, 72, 73 och 74.

Övriga regler angående gemensam inteckning meddelas i huvudsak inom ramen för 22 kap. De mycket viktiga förutsättningarna för gemensamt inteckningsansvars etablerande är upptagna i 22 kap. 2 § andra stycket. Där stadgas alltså att inteckningsansökan inte får avse del av fastighet[22] och att den får avse flera fastigheter gemensamt endast om de är i en ägares hand. Och vidare framgår av lagrummet i fråga att, om ansökan angår fastighet som redan svarar för beviljad eller sökt inteckning, ansökningen måste avse samma fasta egendom som den tidigare inteckningen och inte får avse fastighet som inte svarar för den inteckningen.[23] Dessutom klargörs i lagrummet att gemensamt intecknade fastigheter skall vara belägna inom samma inskrivningsmyndighets område.[24] 22 kap. inrymmer därjämte — i 11 § — viktiga regler om hur gemensam inteckning får på ansökan av fastigheternas ägare och efter medgivande av pantbrevets innehavare avlyftas från någon eller några av fastigheterna, regler om relaxation alltså.[25]

Reglerna om gemensam inteckning får stor praktisk vikt inte minst i fråga om sådant gemensamt inteckningsansvar som uppkommer till följd av fastighets delning. Om en intecknad fastighet delats och någon av de nybildade fastigheterna försäljs, kommer inteckning över huvud taget inte att kunna beviljas i någon av fastigheterna utan att det genom delningen uppkomna gemensamma inteckningsansvaret först avlöses. Härigenom framtvingas på indirekt väg en gravationsuppdelning i samband med fastighetsdelning. Behov av att införa någon form av obligatorisk gravationsuppdelning i likhet med vad LB tänkte sig har som följd därav inte bedömts föreligga längre.[26]

Under rubriken "*Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet*" upptar 6 kap. slutligen sex paragrafer av vilka fem (12—16 §§) handlar om intecknings giltighet och den sjätte (17 §) om pantbrevs giltighet. Visst sammanhang finns mellan å ena sidan 12—15 §§ och å den andra sidan 17 §; av de förra lagrummen följer att inteckning under vissa omständigheter blir ogiltig, och detta för i sin tur med sig att enligt 17 § inte heller det till inteckningen anknytande pantbrevet behåller sin giltighet.

I 12—15 §§ behandlas inverkan på inteckning av att i skilda situationer medel som nedsatts hos myndighet blir fördelade mellan rättsägare i intecknad fastighet samt av att fastighet avstås vid expropriation eller annat likartat tvångsförvärv. De olika åtgärder som sålunda utlöser inverkan på inteckning är

[22] Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 49 f. har såsom uttryck för detta förbud lanserat termen helhetsprincipen.

[23] Rekvisitet att samtliga fastigheter skall vara i en och samme ägares hand och rekvisitet att den nya gemensamma inteckningen måste hänföra sig till samma fastigheter som är föremål för tidigare tillkommen gemensam inteckning konstituerar tillsammans den princip som är så karakteristisk för JBs reglering av institutet gemensamma inteckningar och som kan betecknas som "kongruensprincipen" eller "homogenitetsprincipen". Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 51.

[24] Vill man prompt ge namn åt den princip som denna regel ger uttryck för kan man kanske kalla den "regionalitetsprincipen"; jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 50.

[25] Jfr ovan s. 65, 72, 73, 91 och 92.

[26] Jfr ovan s. 84 och 91.

uppdelade på fyra kategorier, nämligen exekutiv försäljning (12 §), fördelning av medel vid utsökning utan försäljning (13 §), avstående av fastighet vid expropriation eller annat liknande tvångsförvärv (14 §) samt fördelning i annat fall av medel som nedsatts hos myndighet (15 §). Respektive paragrafer behandlar de särskilda åtgärdernas inverkan på inteckning både då fråga är om inteckning i enstaka fastighet och då inteckningen utgör en gemensam inteckning.[27]

Närmare redovisat utsäger lagrummet angående exekutiv försäljnings inverkan på inteckning — alltså 12 § — att, om inteckning avser endast en fastighet och denna säljs på exekutiv auktion, inteckningen är, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, ogiltig till belopp som enligt den s. k. sakägarförteckningen[28] inte täcks av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, försåvitt inte överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar (första st. första p.).[29] Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör till fastigheten, är inteckning ogiltig till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp (första st. andra p.). Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljs dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, skall nyss angivna bestämmelser ha motsvarande tillämpning. Men sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar den gemensamma inteckningen sin giltighet, om inte överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljs endast någon eller några av de saminteckнade fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt ogiltig, om inte överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet blir inteckningen ogiltig till den del medel utfallit på pantbrevets belopp (andra st.). Till sist stadgas i paragrafen att, om fastighet blir såld exekutivt under hand,[30] inteckning i fastigheten förlorar sin giltighet till belopp som ur medel, vilka influtit genom särskild försäljning av tillbehör, utfallit på pantbrevets belopp (tredje st.).[31]

Paragraferna om inverkan på inteckning av övriga likvärdiga företeelser, d. v. s. av fördelning utav medel vid utsökning utan försäljning, avstående av fastighet vid expropriation eller annat liknande tvångsförvärv samt fördelning i annat fall av medel som nedsatts hos myndighet — 13—15 §§ — anknyter i viss mån till 12 §. Den i 12 § första stycket upptagna grundläggande regleringen om att inteckningen är utan verkan i viss utsträckning motsvaras sålunda av bestämmelser som såtillvida är jämförliga att även dessa låter inteckningen bli utan verkan i viss utsträckning. I övrigt framträder emellertid en påtaglig olikhet mellan å ena sidan den nämnda grundläggande regleringen i 12 § första stycket (huvudprincipen anges, såsom framgått, i första p.) och å andra sidan

[27] Jfr prop. B s. 321.
[28] Se ang. denna term den fortsatta framställningen s. 132 ff.
[29] Jämväl beträffande möjligheten för överexekutor att förordna om fortsatt inteckningsansvar hänvisas till framställningen här nedan; se s. 144.
[30] Ang. underhandsförsäljning se ånyo den fortsatta framställningen.
[31] Se härom prop. 1971: 20 s. 373 ff., 567 f. (lagrådets utl.) och 581. — Ang. särbehandlingen i detta och andra hänseenden av den fasta egendomen i vad den utgörs av tillbehör, se framställningen här nedan av grunddragen i den till JB anslutande regleringen av fastighetsexekutionen, s. 129 f.

regelbestämningen i förevarande 13—15 §§. Enligt dessa senare är nämligen typiskt att inteckningen är ogiltig allenast i den mån medel utfallit på pantbrevets belopp. I 14 § om verkan av expropriation eller annat liknande tvångsförvärv är detta rekvisit visserligen inte explicit uttryckt; i faktisk mening kan emellertid så sägas vara fallet också i den paragrafens sammanhang.

Ett särskilt spörsmål med avseende på de i 13—15 §§ behandlade situationerna vilket krävt sin egen reglering är hur läget skall betraktas när innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning.[32] Härom stadgas i 13 § andra stycket vartill sedan hänvisas i 14 och 15 §§. Det heter i 13 § andra stycket att inteckningen inte skall förlora sin giltighet om, vid fördelning av medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning och, när fråga är om gemensam inteckning, samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

I 16 § avhandlas liksom i 12—15 §§ inverkan på intecknings giltighet av vissa åtgärder, men i 16 § är delvis inte fråga om inskränkning av inteckningens giltighet utan om utvidgning av giltigheten. Paragrafens första stycke rör nämligen sammanläggning av fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel och föreskriver att inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna skall genom sammanläggningen svälla ut till att gälla i hela den nybildade fastigheten. Sagda föreskrift om sammanläggnings inverkan på inteckning överensstämmer nära med vad som följde redan av äldre rätt.[33] Bestämmelsen i andra stycket av 16 § är däremot en nykonstruktion.[34] Där stadgas att vid avstyckning av samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet skall den avstyckade fastigheten inte svara för inteckning i stamfastighet. I förevarande översiktliga sammanhang saknas anledning att ingå på bakgrunden till bestämmelsen;[35] härom får hänvisas till specialkommentaren till paragrafen.

Förmånsrättsreglerna

Förmånsrättslagen den 17 december 1970 (nr 979) trädde i kraft samtidigt som JB. Lagen bestämmer ordningen för betalning av konkurrerande fordringar vid utmätning och konkurs, och den har ersatt motsvarande bestämmelser i 17 kap. handelsbalken.[36] Att märka är att lagen inte reglerar det inbördes företrädet mellan två eller flera äganderättsförvärv eller mellan två eller flera begränsade sakrätter som inte har karaktär av fordringsrätter eller mellan äganderättsförvärv och begränsade sakrätter; inte heller regleras relationen mellan det angivna

[32] Se ang. sagda spörsmål den översiktliga framställningen i prop. B s. 335 ff.
[33] Jfr prop. B s. 340.
[34] Se prop. 1970: 145 s. 286.
[35] Se prop. B s. 915, prop. 1970: 145 s. 17 f. (lagtexten till lagen om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark) och 262 ff., prop. A s. 318 ff. (lagrådets utl.) samt prop. 1970: 145 s. 438 ff. (lagrådets utl.).
[36] Jfr den summariska presentationen av förmånsrättslagen hos Westerlind, JB 1—5 s. 30 f.

slaget av begränsade sakrätter å ena sidan och fordringar å den andra sidan.[37]

Den genom förmånsrättslagen etablerade prioriteringsbestämningen är en mycket väsentlig beståndsdel i det konglomerat av lagstiftningsprodukter som bildar den nya jordabalkslagstiftningen i mera extensiv mening. Förmånsrättslagens intima samband med JB och med den till JB anknutna nya lagstiftningen om fastighetsexekutionen ligger sålunda i öppen dag. I själva verket var det en förutsättning för den sistnämnda lagstiftningens genomförande att nya förmånsrättsregler tillskapades.[38] Och de nya exekutionsstadgandena var i sin tur en förutsättning för JBs panträttsliga system.[39]

Såväl i fråga om regelstoffets allmänna indelning som beträffande lagstadgandenas materiella innebörd ansluter sig förmånsrättslagen nära till det lagförslag som år 1969 hade avgetts av utsöknings-lagberedningen.[40] I förhållande till de äldre förmånsrättsbestämmelserna — de i 17 kap. handelsbalken upptagna — innebar beredningsförslaget både en fullständig redaktionell omarbetning och avsevärda sakliga nyheter.[41]

Vissa drag är dock gemensamma för förmånsrättslagen och de äldre reglerna. Exempelvis skiljs enligt bådadera lagstiftningarna mellan särskilda och allmänna förmånsrätter. Särskilda förmånsrätter belastar bara bestämd egendom och gör sig gällande vid både utmätning och konkurs. Allmänna förmånsrätter däremot avser i princip all gäldenärens egendom men gäller bara vid konkurs. Beträffande de särskilda förmånsrätterna utgörs enligt bägge lagstiftningarna flertalet förmånsrätter av sådana som följer med panträtt eller retentionsrätt; vid sidan av panträtt och retentionsrätt finns nu liksom förut i huvudsak endast två slags fordringar som är förenade med särskild förmånsrätt, nämligen fordran på grund av företagsinteckning och utmätningsfordran. Ytterligare en både nu och förr iakttagen uppdelning av förmånsrätterna är den i tysta förmånsrätter[42] och andra förmånsrätter, d. v. s. explicit manifesterade. Med tysta förmånsrätter avses förstås förmånsrätter som inte kommer till uttryck genom be-

[37] Jfr påpekandet härav hos Walin—Rydin, Förmånsrättslagen m. m. (Sthlm 1972) s. 12. Ang. de allmänna normerna för företräde mellan olika slags rättsförvärv såvitt gäller företräde på grund av inskrivning, se 17 kap. JB. Ang. de allmänna normerna för företräde mellan olika slags rättsförvärv såvitt gäller de elementära prioritetssammanhangen, d. v. s. relationen mellan oinskrivna rättsförvärv, se SOU 1963: 55 s. 383 ff. Observera jämväl företrädeshänvisningen i 6 kap. 3 § JB samt de i 7 kap. 11—16 §§ JB intagna stadgandena om förhållandet mellan begränsad sakrätt och efterföljande äganderättsförvärv och de i samma kapitels 22—24 §§ inrymda bestämmelserna om det inbördes företrädet två eller flera begränsade sakrätter sinsemellan.

[38] Se t. ex. SOU 1968: 64 (utsöknings-lagberedningens bet. med förslag till ny lagstiftning om fastighetsexekution m. m.) s. 3 och 269.

[39] Ang. sambandet mellan förmånsrättslagen, JB och lagstiftningen om fastighetsexekutionen se även SOU 1969: 5 (utsöknings-lagberedningens bet. med förslag till förmånsrättsordning m. m.) s. 3, 26 f. och 197 samt prop. 1970: 142 s. 19 och 172 f. (lagrådets utl.).

[40] Se nästföregående not.

[41] Jfr SOU 1969: 5 s. 197.

[42] Ang. legala eller tysta förmånsrätter se den föregående framställningen s. 35, 39, 41, 42, 47 f., 49, 55, 59, 60 och 62.

sittningsförhållande eller inskrivning eller annan form av publicitet. Alla allmänna förmånsrätter är tysta sådana. Bland de särskilda förmånsrätterna finns både tysta och andra.[43]

Som bakgrund till en översiktlig redovisning av förmånsrättslagens regler må härefter först erinras om det huvudsakliga innehållet i regleringen uti den i 17 kap. handelsbalken upptagna förmånsrättsordningen.[44]

Förmånsrättsordningen i egentlig mening inleddes med 2 § andra stycket i kapitlet. Där deklarerades såsom en allmän upptakt att borgenärerna skulle få betalt ur gäldenärens bo enligt vad de följande paragraferna föreskrev; samtidigt hänvisades dock till vissa speciella fordringars företräde (sjöpanträtt enligt 11 kap. sjölagen 12/6 1891 nr 35 s. 1 och luftpanträtt enligt 11 kap. luftfartslagen 6/6 1957 nr 297). Förmånsrätterna gällde sedan som regel i turordning enligt paragrafföljden i kapitlet.

Jämlikt 3 § förelåg särskild förmånsrätt för handpanträtt i lös egendom (första st.), inteckning i fartyg eller i luftfartyg (andra st.), hantverkares arvode för arbete på gods som fanns kvar hos honom (tredje st.) och retentionsrätt i övrigt med undantag av hyresvärds och jordägares retentionsrätt (fjärde st.). Samma förmånsrätt som tillkom hantverkare gällde när panträtt hade upplåtits enligt lagen den 27 mars 1936 (nr 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Handpanträtt och inteckning i fartyg eller i luftfartyg hade lika rätt, och handpanträtt och dylik inteckning gick före hantverkares retentionsrätt[45] och annan retentionsrätt.

I 4 § gavs bestämmelser om allmänna förmånsrätter av skilda slag. Den viktigaste förmånsrätten enligt paragrafen var den som tillkom fordran på lön eller pension samt vissa andra fordringar med anknytning till tjänsteavtal. Skillnad gjordes mellan olika slags arbetstagare. "Betjänter och tjänstehjon" hade förmånsrätt för lön för hela sista året. Den förmånsrätten ansågs i modern tid gälla i första hand tjänstemän. "Annan arbetare" hade förmånsrätt för lön som inte stått inne längre än sex månader efter förfallodagen. Den för pension stadgade förmånsrätten avsåg fordran på pension som tillkom pensionstagaren på grund av tjänst eller annan arbetsanställning vilken hade innehafts av honom själv eller anhörig till honom. Bland de fordringar som utöver löne- och pensionsfordringar hade förmånsrätt enligt 4 § märktes främst begravningskostnad. Även kostnad för boupptecknings med anledning av gäldenärens död var förenad med förmånsrätt. Sådan kostnad gick efter begravningskostnaden. Både begravnings- och boupptecknings kostnader gick före löne- och pensionsfordringar. Med lika rätt som den sistnämnda kategorien utgick tre andra grupper av fordringar, nämligen dels läkarlön och vissa jämförliga anspråk, dels borgenärs kost-

[43] Ang. indelningarna i särskilda och allmänna förmånsrätter och i tysta förmånsrätter och andra, se SOU 1969: 5 s. 28, prop. 1970: 142 s. 1 f. och 20, Westerlind, JB 1—5 s. 30 f. samt Walin—Rydin a. a. s. 13.

[44] Beträffande förmånsrättsordningen i 17 kap. handelsbalken må hänvisas till Gedda, Kommentar till 17 kap. handelsbalken (Gbg 1933), SOU 1969: 5 s. 28 ff. och prop. 1970: 142 s. 19 ff.

[45] Bestämmelsen ang. förmånsrätt för hantverkares arvodesfordran ansågs förutsätta rätt för hantverkaren att hålla kvar godset tills han fick betalt.

nad för gäldenärens försättande i konkurs,[46] dels slutligen borgenärs kostnad för beslut om egendoms avträde till förvaltning av boutredningsman.

I 5 § första stycket tillerkändes hyresvärd särskild förmånsrätt för fordran på viss tids hyra m. m. I andra stycket av paragrafen gavs sedan särskild förmånsrätt åt beställare av fartyg för förskott som lämnats.

Uti 6 § första stycket stadgades särskild förmånsrätt för fordringar av ganska skiftande slag. Uppräkningen inleddes med "tionde, ränta eller annan sådan avgäld av fast egendom". Speciell uppmärksamhet i enumerationen förtjänade jordägaren tillkommande arrendeavgift eller avgäld i anledning av tomträttsupplåtelse eller upplåtelse av vattenfallsrätt. Förmånsrätten för de nu åsyftade kategorierna av fordringar avsåg dock inte fordringar som hade förfallit tidigare än ett år före utmätning eller ingivandet av konkursansökan. Det kan nämnas att förmånsrätt enligt 6 § första stycket gällde också till förmån för jordägaren tillkommande ersättning för husröta och vanhävd; i det fallet var någon tidsbegränsning emellertid inte uppställd. Enligt 6 § andra stycket åtnjöt sedan borgenär, som hade inteckning för fordran i tomträtt eller vattenfallsrätt, förmånsrätt i tomträtten eller vattenfallsrätten, med vad därtill hörde, från den dag inteckningen söktes. Motsvarande förmånsrätt hade den som fått inteckning i tomträtten eller vattenfallsrätten för rätt till avkomst eller annan förmån, men om utmätning av tomträtten eller vattenfallsrätten skett före eller på den dag som sådan inteckning sökts, hade utmätningen företräde. Ett antal författningar vid sidan av 17 kap. handelsbalken innehöll bestämmelser om att i författningarna avsedda fordringar — exempelvis fordringar på vissa ersättningar i anledning av laga skifte eller annan jorddelningsförrättning, fordringar på viss ersättning enligt lagen den 2 juni 1933 (nr 269) om ägofred, fordringar på viss ersättning enligt lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar samt fordringar enligt lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar — skulle äga lika förmånsrätt som avgäld av fast egendom enligt 6 § i kapitlet. Sistnämnda förhållande bidrog givetvis i hög grad till den viktiga roll som 17 kap. 6 § handelsbalken spelade.

Den först så sent som år 1967 tillagda 6 a § förlänade sedan åt arbetstagare som var född år 1907 eller tidigare eller åt dennes efterlevande en allmän förmånsrätt för fordran på framtida pension, varvid dock viss beloppsmaximering skulle gälla.

Därefter följde den i 7 § stadgade särskilda förmånsrätten för fartygsredare som lämnat förskott för medredare (första st.) och den likaledes särskilda förmånsrätten för borgenär som hade företagsinteckning (andra st.).

Härpå etablerade 8 § särskild förmånsrätt på grund av utmätning i lös egendom; den genom utmätningen skapade förmånsrätten skulle emellertid förfalla om konkurs följde på ansökan som gjorts inom en månad eller, när utmätningsborgenären var gäldenärens make, ett år efter utmätningen.

Nästa paragraf tilldrar sig naturligtvis speciellt intresse i förevarande sammanhang; där föreskrevs särskild förmånsrätt i fast egendom på grund av inteckning för fordran (1 mom.) och rätt till avkomst eller annan förmån (2

[46] Påpekandet, att de i 4 § upptagna förmånsrätterna var allmänna förmånsrätter, har redan varit ägnat klargöra att förmånsrätterna i fråga kunde göras gällande endast i konkurs, således inte vid utmätning (jfr ovan).

mom.) samt på grund av utmätning (3 mom.). Förmånsrätten för utmätning skulle, där inte utmätningen upphävdes eller gick åter, gälla som om inteckning för utmätningsfordringen blivit beviljad den dag utmätningen skedde, dock att, om inteckning söktes samma dag som utmätningen ägde rum, utmätningen skulle ha företräde. Om konkurs inträffade inom den tid som hade angetts i 8 § föll förmånsrätten på grund av utmätning bort.

Enligt 10 § första stycket hade omyndig allmän förmånsrätt för fordran på ersättning mot gäldenären i anledning av förmynderskap som gäldenären innehaft för honom; förmånsrätten skulle dock vara preskriberad om det, när konkursansökningen ingavs, hade förflutit mer än två år sedan förmyndarens uppdrag hade upphört. Andra stycket i 10 § förlänade första stycket motsvarande tillämpning i fråga om fordran i anledning av godmanskap som gäldenären innehaft enligt 18 kap. föräldrabalken.

Därefter skulle enligt 11 § första stycket allmän förmånsrätt gälla beträffande ett antal uppräknade redovisningsfordringar; i uppräkningen märktes "kronans, rikets ständers, städers och allmänna av Konungen stadfästa kassors, penningeverks och inrättningars fordringar hos de tjänstemän, som äre satte att deras inkomster uppbära", för vad som stod inne hos dem av sådan uppbörd samt vidare "fordringar i övrigt hos kronans ämbets- eller tjänstemän för egendom, som desse, i och för ämbete eller tjänst, mottagit".

Också 12 § hänförde sig till förmånsrätter av allmän natur. I paragrafen, som avslutade den egentliga förmånsrättsordningen och upptog den sista och sämst ställda gruppen av prioriterade fordringar, föreskrevs att skatter och allmänna avgifter av närmare angivna slag skulle utgå med förmånsrätt. De förmånsberättigade fordringarna var i paragrafen uppdelade på tre stycken. Första stycket omfattade bl. a. statlig inkomst- och förmögenhetsskatt, kommunal inkomstskatt, allmän arbetsavgivaravgift, folkpensionsavgift samt sjukförsäkringsavgift. Som förutsättning för förmånsrätten gällde att skatten eller avgiften hade enligt verkställd debitering förfallit till betalning före konkursbeslutet men inte tidigare än två år innan konkursansökningen gjordes. Enligt andra stycket hade staten förmånsrätt för fordran på belopp som innehållits genom skatteavdrag för utskylder, avgifter eller bidrag som avsågs i första stycker eller sjömansskatt; som förutsättning för förmånsrätt gällde att innehållandet skett före konkursbeslutet men inte tidigare än två år före konkursansökningen. Tredje stycket, till sist, gav förmånsrätt för indirekta skatter, bl. a. för mervärdeskatt. Förmånsrätten avsåg skatt eller avgift som belöpte på tiden till konkursbeslutet och inte hänförde sig till kalenderår som gått till ända mer än två år före konkursansökningen.

Av de övriga paragraferna i det upphävda 17 kap. handelsbalken behöver bara ett par omnämnas i denna översikt över de äldre förmånsrättsreglerna. I 13 § anvisades i vilken ordning gäldenärens egendom skulle tas i anspråk när allmän förmånsrätt enligt 4 § förelåg. Borgenär som ägde sådan förmånsrätt hade det oaktat inte befogenhet att ta ut betalning ur egendom, i vilken andra hade särskild ehuru lägre (sämre) förmånsrätt, för mer än vad som brast i gäldenärens återstående egendom. Bristen skulle fyllas efter ordningen av de andras förmånsrätter, så att den lägre (sämre) förmånsrätten skulle vika för den högre (bättre). Fast egendom fick emellertid inte tillgripas så länge lös egendom fanns att tillgå. — Enligt 18 § ägde böter och viten den absolut sämsta

rätten; böter och viten skulle betalas först sedan vanliga oprioriterade borgenärer fullständigt fått vad de hade att fordra.

Framställningen skall nu övergå till att beröra grundtankarna i de reformöverväganden som resulterade i förmånsrättslagen.[47]

En ledande princip i reformarbetet var att borgenärer skall behandlas lika, om inte verkligt bärande skäl finns för att ge företräde åt någon. Denna inställning ledde till att flera av de enligt den äldre rätten erkända förmånsrätterna utmönstrades och till att i huvudsak inte några nya förmånsrätter togs upp.[48]

Beträffande de förmånsrätter som är av särskild förmånsrätts natur stod det klart att mera genomgripande förändringar knappast var påkallade.[49] Redan i det föregående har framhävts att också enligt förmånsrättslagen utgörs de särskilda förmånsrätterna i huvudsak av sådana som är förenade med panträtt, retentionsrätt, företagsinteckning och utmätningsfordran.[50] Det ansågs inte kunna komma i fråga att ta ifrån fordringar med panträtt eller retentionsrätt deras förmånsställning,[51] och betraktelsesättet såvitt rörde de med företagsinteckning och utmätningsfordran förenade förmånsrätterna var detsamma.[52] En speciell position intog i den äldre rätten fordringarna på hyra eller arrendeavgift;[53] förmånsrätterna för sådana fordringar var nämligen faktiskt inte knutna till hyresvärdens eller jordägarens retentionsrätt[54] utan självständiga i förhållande till sagda retentionsrätt.[55] Även ifrågavarande speciella förmånsrätter för hyresvärds och jordägares fordringar på hyra respektive arrendeavgift menades böra bevaras ehuru med avsevärd inskränkning.[56]

Kategorien allmänna förmånsrätter representerade en något mera svårbemästrad problematik.

Till en början anmälde sig där de reformspörsmål som var förknippade med förmånsrätten för fordran på lön eller pension eller vissa andra fordringar med anknytning till tjänsteavtal. Vid redogörelsen för förmånsrättsordningen i 17 kap. handelsbalken har understrukits att ifrågavarande förmånsrätt är av framträdande vikt.[57] Med avseende på denna förmånsrätt intogs de ståndpunkterna att den enligt 17 kap. handelsbalken rådande åtskillnaden mellan olika slags

[47] Se SOU 1969: 5 s. 41 ff. och prop. 1970: 142 s. 82 ff.
[48] Se bl. a. prop. 1970: 142 s. 1, 82 och 83.
[49] Se bl. a. prop. 1970: 142 s. 2.
[50] Se ovan s. 113.
[51] Prop. 1970: 142 s. 84.
[52] Se ånyo prop. 1970: 142 s. 84.
[53] Jfr ovan s. 115 vad som där redovisats ang. de i 17 kap. 5 och 6 §§ handelsbalken behandlade förmånsrätterna.
[54] Hyresvärds retentionsrätt enligt den äldre lagstiftningen var reglerad i 3 kap. 66 § lagen 14/6 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och jordägares retentionsrätt i samma lags 2 kap. 42 §; se därom prop. 1970: 142 s. 22. JB stadgar inte någon motsvarande retentionsrätt; se nyssnämnda prop. s. 8 f. och 10 (lagtexten) samt 95 f.
[55] Jfr prop. 1970: 142 s. 83.
[56] Prop. 1970: 142 s. 84.
[57] Se ovan s. 114 f. (beträffande 17 kap. 4 § handelsbalken) och 115 (beträffande 6 a § i samma kap.).

löntagare borde slopas,[58] att förmånsrätten borde över lag omfatta lönefordringar som förfallit tidigast ett år före konkursansökningen liksom också fordringar på lön under skälig uppsägningstid, högst sex månader, och vidare fordringar på pension, vilken tillkommer arbetstagare eller dennes efterlevande för högst ett år innan konkursansökningen gjordes jämte nästföljande sex månader,[59] samt att tills vidare inte någon ändring borde göras i relationen mellan löne- och pensionsprivilegiet å ena sidan och förmånsrätten för fastighetsinteckningar å den andra sidan; inteckningsborgenärerna skulle alltså liksom dittills få vika för löne- och pensionsborgenärernas krav.[60] Arbetet på att åstadkomma en statlig lönegaranti vid konkurs var ännu inte helt slutfört när propositionen angående förmånsrättslagen framlades,[61] men förslag om sådan garanti följde tätt i spåren[62] och resulterade i den redan i och med 1971 års ingång ikraftträdda lagen den 11 december 1970 (nr 741) om statlig lönegaranti vid konkurs.[63] Bakgrunden till lönegarantilagen var ett sedan lång tid tillbaka från fackföreningsrörelsens sida framfört anspråk på en förstärkning av löneskyddet vid konkurs. Anspråket var utan tvekan starkt motiverat av sociala skäl. En statlig undersökning hade sålunda klarlagt att arbetstagarna under ett enda år kunde förlora ett sammanlagt belopp av hela 7—8 miljoner kronor vid arbetsgivarkonkurser. Ytterligare framkom att arbetstagarna i de fall då de verkligen fått ut sina lönefordringar ur konkurstillgångarna tvingats vänta synnerligen länge på betalningen, något som givetvis sammanhängde med vidlyftigheten hos konkursförfarandet.[64] Den genom lönegarantilagen skapade tryggheten innebär nu, att staten svarar för betalningen av arbetstagarens fordran hos arbetsgivare som efter 1971 års ingång har försatts i konkurs. Och de fordringar som omfattas av garantien är sådana löne- och pensionsfordringar som åtnjuter förmånsrätt i konkursen enligt förmånsrättslagen. Staten inträder sedan såvitt gäller utbetalade garantibelopp i arbetstagarens rätt mot konkursgäldenären.[65] Vad angick relationen mellan denna rätt — förmånsrätten beträffande fordran på lön eller pension — å ena sidan och å den andra sidan förmånsrätten för fastighetsinteckningar var tillkomsten av lönegarantilagen slutligen ägnad att göra en omprövning möjlig. I och med lönegarantiens etablerande var det ju inte längre någonting som hindrade att man förbättrade inteckningshavarnas ställning utan att arbetstagare och pensionärer blev lidande. Åtgärder i detta syfte genomfördes redan under år 1971. Genom ändring i den då ännu inte ikraftträdda förmånsrättslagen åstadkoms att ifrågavarande löne- och pensionsfordringar skulle ha förmånsrätt efter särskilda förmånsrätter i fast

[58] Prop. 1970: 142 s. 88.
[59] Prop. 1970: 142 s. 90 f.
[60] Prop. 1970: 142 s. 91 f.
[61] Jfr prop. 1970: 142 s. 84 f.
[62] Prop. 1970: 201 (jfr Westerlind, JB 1—5 s. 31 not 9).
[63] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 31 not 9.
[64] Se härom Wilhelmsson i Tidskrift för Sveriges advokatsamfund 1972 s. 217 ff. (uppsats betitlad "Den statliga lönegarantin vid konkurs").
[65] För närmare kommentarer till lönegarantilagen se — förutom prop. 1970: 201 — Wilhelmsson a. a. och Walin—Rydin a. a. s. 137 ff.

egendom.[66] Innebörden härav blev att varken reallaster, inteckningar eller utmätningsfordringar i fast egendom kan undanträngas av fordringar på lön eller pension. Relationsförbättringen för de särskilda förmånsrätterna i fast egendom skulle för övrigt gälla inte bara visavi förmånsrätterna beträffande lön och pension utan även visavi övriga allmänna förmånsrätter.[67]

Av de i 17 kap. 4 § handelsbalken upptagna förmånsrätterna diskuterades under reformarbetet även bl. a. de som var förbundna med fordringar på begravnings- och boupptecknings-kostnader i dödsbos konkurs och med fordringar av jämförlig natur samt vidare de som hänförde sig till anspråk på läkarlön under den dödes sista sjukdom och vissa jämförliga anspråk.[68] Övervägandena i dessa hänseenden ledde till att förmånsrätterna beträffande begravnings-, boupptecknings- och jämförliga kostnader fick fortleva[69] medan förmånsrätterna i fråga om läkarlön och likställda kostnadsposter slopades.[70]

Likaså ansågs att man borde avskaffa de förmånsrätter som enligt 17 kap. 10 § handelsbalken var förenade med ersättningskrav mot försumliga förmyndare och gode män[71] ävensom de förmånsrätter som enligt 17 kap. 11 § handelsbalken gällde beträffande vissa redovisningsfordringar.[72]

Å andra sidan aktualiserades under reformövervägandena huruvida man inte möjligen borde förläna förmånsrätt åt fordringar på underhållsbidrag, revisorsarvoden och speditionsutlägg. Slutresultatet av bedömandena härvidlag blev emellertid att tanken på sådana nya förmånsrätter avvisades.[73]

Ett omstritt spörsmål beträffande nu behandlade allmänna förmånsrätter var slutligen om man borde behålla den förmånsrätt som enligt 17 kap. 12 § handelsbalken tillkom fordringar på skatt eller allmän avgift.[74] I somliga konkurser uppgår nämligen skattefordringar till avsevärda belopp. Utsöknings-lagberedningens förslag gick ut på att skatteprivilegiet skulle slopas.[75] I propositionen rörande förmånsrättslagen deklarerades däremot att dominerande skäl talade för att ifrågavarande förmånsrätt behölls.[76] Och sistnämnda uppfattning var den som vann gehör.[77]

En konsekvens av att man slopat vissa av de förmånsrätter som upptogs i 17 kap. handelsbalken är förstås att gruppen oprioriterade fordringar ökat något. En värdering som inbegriper totaliteten av fordringar kan dock inte bli annan än den att relationen mellan prioriterade och oprioriterade fordringar påverkats ytterst obetydligt. Vad gäller de oprioriterade fordringarna må till-

[66] Se prop. 1971: 178 och lagen 17/12 1971 (nr 1043) om ändring i förmånsrättslagen.
[67] Jfr Walin—Rydin a. a. s. 112. Se även nedan s. 122 f.
[68] Se ovan s. 114 f.
[69] Prop. 1970: 142 s. 85.
[70] Se härom SOU 1969: 5 s. 145 och prop. 1970: 142 s. 105 f.
[71] Se ovan s. 116 och prop. 1970: 142 s. 85.
[72] Se ånyo ovan s. 116 och prop. 1970: 142 s. 85.
[73] Prop. 1970:142 s. 85 f.
[74] Se ovan s. 116.
[75] SOU 1969: 5 s. 80.
[76] Prop. 1970: 142 s. 86.
[77] Jfr 13 § förmånsrättslagen.

läggas att tyngst vägande bland dessa är nu som förut leverantörsfordringar och liknande anspråk.[78]

Innan en presentation av förmånsrättslagens redaktionella uppställning nu vidtar, skall angående reformövervägandena till sist anmärkas att det ansågs motiverat att till kategorien fordringar med absolut sämsta prioritet överföra fordringar på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott.[79] Dylika fordringar likställdes följaktligen med de i 17 kap. 18 § handelsbalken upptagna böterna och vitena.[80]

Förmånsrättslagen består av 19 paragrafer jämte övergångsbestämmelser. Indelningen av regelstoffet är klar och möjliggör en god överblick. Först möter ett avsnitt med rubriken "Inledande bestämmelser" och omfattande 1—3 §§. I nästa avsnitt, som upptar 4—9 §§, behandlas "Särskilda förmånsrätter". "Allmänna förmånsrätter" regleras därefter i 10—14 §§. Ett speciellt avsnitt, betitlat "Förhållandet mellan särskilda och allmänna förmånsrätter", omfattar 15—17 §§. Slutligen meddelas i 18 och 19 §§ bestämmelser om "Fordringar utan förmånsrätt".

Uti 1 § möter såsom upptakt konstaterandet att borgenärer har vid utmätning eller konkurs inbördes rätt till betalning enligt vad som stadgas i lagen. I 2 § definieras vad som är särskild förmånsrätt och vad som är allmän sådan; i paragrafen fastslås vidare att förmånsrätt omfattar även ränta i den mån inte annat är föreskrivet. Enligt 3 § kvarstår förmånsrätt, även om fordringen överlåts eller tas i anspråk genom utmätning eller införsel eller på annat sätt övergår till annan.

Vad sedan angår avsnittet rörande de särskilda förmånsrätterna klargörs på ett distinkt sätt i avsnittets slutparagraf, 9 §, att särskilda förmånsrätter gäller inbördes efter paragrafernas och — i tillämpliga delar — paragrafstyckenas och nummerbeteckningarnas följd. Vissa undantag från denna grundsats ges dock i samma lagrum. Bl. a. märks det undantag som uppställs i fråga om relationen utmätningsfordran—inteckning; det undantaget ger samma företräde åt utmätning som förmånsrättsordningen i 17 kap. handelsbalken skapade. Mot bakgrunden av den anvisning om inbördes prioritet särskilda förmånsrätter sinsemellan vilken sålunda tillhandahålls i 9 § skänker enumerationen i 4—8 §§ en visuellt tydlig bild av ordningsföljden.

Första stycket i 4 § uppräknar

1. sjöpanträtt och luftpanträtt,
2. handpanträtt och rätt att kvarhålla lös egendom till säkerhet för fordran (retentionsrätt),
3. panträtt på grund av inteckning i fartyg eller i luftfartyg och reservdelar till luftfartyg.

Andra stycket i 4 § handlar om fartygsbeställares till fartygsbyggaren lämnade förskott och konstituerar förmånsrätt till förskottets säkerställande.

Tredje stycket skapar en motsvarande förmånsrätt till säkerställande av redares till medredare lämnade förskott enligt visst lagrum i sjölagen.

[78] Jfr prop. 1970: 142 s. 86.
[79] Prop. 1970: 142 s. 86.
[80] Se ovan s. 116 f.

Enligt 5 § första stycket följer förmånsrätt i lös egendom, som hör till näringsverksamhet vari företagsinteckning kan meddelas, med

1. fordran hos hyresgäst eller arrendator på grund av hyres- eller arrendeavtal angående lägenhet eller jord som var avsedd för verksamheten, dock inte för större belopp än som svarar mot tre månaders hyra eller ett års arrendeavgift,

2. företagsinteckning.

Den i 5 § första stycket 1 formulerade förmånsrätten rörande fordran hos hyresgäst eller arrendator motsvarar den i 17 kap. 5 § respektive 6 § handelsbalken stadgade förmånsrätten rörande fordringar på hyra respektive arrendeavgift, och regelgestaltningen i 5 § första stycket 1 förmånsrättslagen är den som avsågs när det i den tidigare framställningen utsades att förmånsrättslagen i detta hänseende representerade en avsevärd inskränkning i förhållande till den äldre rätten.[81]

Andra stycket i 5 § lämnar en förtydligande föreskrift beträffande första stycket 1 och konstituerar sålunda inte någon ytterligare förmånsrätt.

Återstående särskilda förmånsrätter enumereras därefter i 6—8 §§.

Enligt 6 § följer förmånsrätt i fast egendom med

1. fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt,

2. inteckning i egendomen.

Enligt 7 § följer förmånsrätt i tomträtt med

1. fordran på avgäld i anledning av upplåtelsen som inte förfallit till betalning tidigare än ett år innan utmätningen ägde rum eller konkursansökningen gjordes,

2. fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt,

3. inteckning i tomträtten.

Enligt 8 § ger utmätning förmånsrätt i den utmätta egendomen.

Avsnittet beträffande de allmänna förmånsrätterna präglas av att varje paragraf i sin upptakt utsäger att däri angivna förmånsrätt respektive förmånsrätter gäller med sämre position än i nästföregående paragraf upptagna förmånsrätt respektive förmånsrätter. Beträffande fordringar som har förmånsrätt enligt samma paragraf stadgas sedan uttryckligen i 14 § att de har inbördes lika rätt.

I 10 § föreskrivs att allmän förmånsrätt följer med

borgenärs kostnad för gäldenärens försättande i konkurs och för beslut att dödsbos egendom skall avträdas till förvaltning av boutredningsman samt begravnings- och boupptecknings kostnad, när gäldenären avlidit före konkursbeslutet,

arvode och kostnadsersättning till god man enligt ackordslagen den 17 december 1970 (nr 847), tillsynsman enligt nämnda lag eller konkurslagen den 13 maj 1921 (nr 225) eller förordnad boutredningsman, om fordringen belöper på tid inom sex månader innan konkursansökningen gjordes eller därefter,

kostnad för särskild åtgärd som under nämnda tid vidtagits med gode mannens eller tillsynsmannens godkännande eller av boutredningsmannen och uppenbart varit till borgenärernas bästa,

allt i den mån beloppet med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

[81] Se ovan s. 117.

Så möter då sedan i 11 § den praktiskt betydelsefulla förmånsrätten för fordran på lön eller pension. Första stycket i paragrafen befattar sig med lönefordran. Den inledande grundbestämmelsen härvidlag utsäger att allmän förmånsrätt följer med arbetstagares fordran på sådan lön eller annan ersättning på grund av anställningen som inte förfallit till betalning tidigare än ett år innan konkursansökningen gjordes och på sådan lön eller ersättning under skälig uppsägningstid, högst sex månader, som överstiger inkomst vilken arbetstagaren under tid som lönen eller ersättningen avser förvärvat eller uppenbarligen borde ha kunnat förvärva i annan anställning, genom uppdrag eller genom egen förvärvsverksamhet.[82] De två återstående punkterna i första stycket meddelar särbestämmelser om lönefordran som är föremål för tvist samt om semesterlön och semesterersättning; beträffande innebörden av dessa särbestämmelser får här hänvisas till lagtexten.

Andra stycket i 11 § rör fordran på pension. Det heter där att förmånsrätt enligt första stycket följer även med fordran på pension vilken tillkommer arbetstagare eller dennes efterlevande för högst ett år innan konkursansökningen gjordes och nästföljande sex månader. Andra stycket inrymmer också en speciell föreskrift i fråga om pension som intjänats hos föregående arbetsgivare.

I tredje stycket slutligen finns en inte oviktig undantagsbestämmelse beträffande arbetstagare som själv eller jämte närstående ägde väsentlig andel i gäldenärens företag och som hade väsentligt inflytande över dess verksamhet. Sådan arbetstagare eller hans efterlevande skall inte ha förmånsrätt enligt 11 § för lön eller pension.

12 §, som motsvarar 17 kap. 6 a § handelsbalken, tillförsäkrar förmånsrätt åt fordran på framtida pension till arbetstagare som är född år 1907 eller tidigare eller dennes efterlevande. Förmånsrätten enligt förevarande paragraf skall liksom avsikten var med dess motsvarighet i den äldre förmånsrättsordningen trygga äldre arbetstagare som inte kommit i åtnjutande av allmän tjänstepension (ATP).

Sedan kommer i 13 § den sista och sämsta allmänna förmånsrätten, den som är förenad med fordran på skatt och allmän avgift i fall och med de begränsningar som särskilt föreskrivs.

Det säger sig självt, att de i 15—17 §§ meddelade reglerna om förhållandet mellan särskilda och allmänna förmånsrätter tilldrar sig stort intresse. Huvudbestämmelsen finns i 15 § första punkten. Där stadgas att fordran med allmän förmånsrätt tas ut i första hand ur egendom som inte är föremål för särskild förmånsrätt. Sedan upptar 15 § i sin andra punkt en hänvisning till de undantag som skall tillämpas; det heter i andra punkten att förslår inte den egendom, som inte är föremål för särskild förmånsrätt, för gäldandet av fordran med allmän förmånsrätt, skall fordringen tas ut ur egendom, vari särskild för-

[82] Nu återgivna stadganden om förmånsrätten såvitt angår lön eller ersättning under uppsägningstid fick sin slutliga utformning genom en år 1971 verkställd ändring i förmånsrättslagen; se prop. 1971: 178 och lagen 17/12 1971 om ändring i förmånsrättslagen. Jfr not 66 å s. 119 här ovan. Se även Walin—Rydin a. a. s. 100.

månsrätt gäller, före fordringar med sådan förmånsrätt i den mån det är medgivet enligt 16 eller 17 § och i övrigt efter sistnämnda fordringar.

I 16 § heter det därpå att fordran med allmän förmånsrätt enligt 10 § eller enligt 11 § — bl. a. löne- och pensionsfordringarna alltså — skall, om det behövs, tas ur före fordringar med särskild förmånsrätt i lös egendom enligt 4 § andra eller tredje stycket (fartygsbeställares och redares förskottsfordringar), enligt 5 § (förmånsrätten i lös egendom som hör till näringsverksamhet vari företagsinteckning kan meddelas) eller enligt 8 § (förmånsrätten för utmätning). Däremot inbegriper 16 § i sin slutliga utformning inte längre någon föreskrift som tillåter att ifrågavarande allmänna förmånsrätter enligt 10 och 11 §§ blir vid exekutiv försäljning av gäldenärens fasta egendom eller tomträtt uttagna med företräde framför inteckning eller fordran med förmånsrätt på grund av utmätning.[83]

Undantagsföreskriften i 17 § avser fordran med förmånsrätt enligt 12 § och har följaktligen en mera speciell inriktning. Med visst avsteg ansluter den sig i sak till undantagsbestämmelsen i 16 §.

Beträffande fordringarna utan förmånsrätt konstateras så i 18 § att de har inbördes lika rätt med de undantag som anges i 19 §. Och i den sistnämnda paragrafen utpekas de förut berörda fordringarna med den absolut sämsta prioriteten, nämligen fordringarna på böter och viten samt fordringarna på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott.

Det bör tilläggas att ganska vidlyftiga övergångsbestämmelser till förmånsrättslagen låter ett jämförelsevis stort antal äldre förmånsrätter kvarleva under i vissa fall avsevärd tid framåt.

Exekutionsreglerna

Att JBs panträttskonstruktion förutsatte åtskilliga ändringar inom exekutionsrätten har redan betonats i samband med att det jämförliga beroendeförhållandet mellan JB och förmånsrättsreglerna samt mellan förmånsrättsreglerna och exekutionsstadgandena underströks.[84]

Grundvalen för de nya exekutionsreglerna har tillhandahållits av utsöknings-lagberedningen inom ramen för dess under åren 1960—1974 bedrivna arbete på en fullständig revision av utsökningslagstiftningen. Vid tiden för denna kommentarboks utgivande har det reformarbetet ännu inte avsatt sitt tilltänkta slutresultat i form av en antagen utsökningsbalk. När ansträngningarna att fullborda jordabalksreformen som sådan trädde in i sin slutfas under senare delen av 1960-talet, stod det klart att det nödtvungna komplementet i form av exekutionsstadganden som var anpassade till den nya panträttsgestaltningen måste skapas genom partiella utsökningsförändringar som föregrep det slutliga samlade resultat som en ny utsökningsbalk skulle utgöra. Utsöknings-lagberedningen fick sörja för att underlaget för sådana föregripande förändringar ställdes till förfogande. Så skedde i och med utsöknings-lagberedningens framläggande av ett betänkande om fastighetsexekution m. m. år

[83] Jfr vad härom klarlagts ovan s. 119.

[84] Se ovan s. 113. Jfr SOU 1968: 64 s. 74 och 75 samt prop. 1971: 20 s. 1 och 79; se även Westerlind, JB 1—5 s. 31.

1968.[85] Betänkandets primära ändamål var givetvis det förutsatta, nämligen att anpassa utsökningslagstiftningen till jordabalksreglerna och då framför allt till deras panträttssystem, men de förordade ändringarna syftade därutöver till att i sammanhanget så långt sig göra lät främja det allmänna intresset att åstadkomma en modern och effektiv lagstiftning på utsökningsrättens område.[86] I de till lagrådets granskning remitterade förslag vilka var utarbetade på basis av utsöknings-lagberedningens betänkande hade inte några mera betydande avvikelser från regelmönstret i betänkandet skett.[87] Såvitt gällde sakinnehållet ledde inte heller lagrådsgranskningen till ändringar av större betydelse; däremot blev resultatet av den granskningen åtskilliga redaktionella förändringar och en viss, inte oväsentlig omdisposition av lagtexten.[88] Som de viktigaste produkterna av ifrågavarande lagstiftningsarbete framträdde lagen den 14 maj 1971 (nr 494) om exekutiv försäljning av fast egendom — fortsättningsvis i denna kommentarbok förkortad FfL — och lagen samma dag (nr 495) om ändring i UL. Tillkomsten av FfL innebar att de regler om försäljning av utmätt fast egendom som tidigare fanns i UL brutits ut och fått motsvarigheter i FfL.[89] I UL har därefter — såvitt gäller fast egendom — kommit att stå kvar övriga regler om exekutionen, såsom regler om utmätning, fördelning av de under exekution inflytande medlen och fullföljdsregler.[90] Till lagen om ändring i UL anslöt sedan en rad andra ändringslagar. Såväl FfL som ändringslagarna trädde givetvis i kraft samtidigt som JB, alltså i och med 1972 års ingång.[91]

Det må tilläggas att utsöknings-lagberedningen i sitt år 1973 avlämnade betänkande med fullständigt förslag till utsökningsbalk[92] såsom väntat var hade inarbetat FfLs innehåll i balkförslaget.[93]

En redogörelse för de grundläggande dragen hos de i samband med jordabalksreformens genomförande tillkomna reglerna om exekution i fast egendom kan lämpligen ha sin utgångspunkt i de olika sätten att inleda en sådan exekution.[94] Enligt den äldre ordningen stod i huvudsak tre skilda förfaran-

[85] SOU 1968: 64; jfr ovan s. 113 not 38.
[86] Jfr SOU 1968: 64 s. 269, prop. 1971: 20 s. 1 och 155 f. samt Westerlind, JB 1—5 s. 31.
[87] Jfr prop. 1971:20 s. 156.
[88] Se prop. 1971: 20 s. 569 och Walin—Lorichs a. a. s. 1.
[89] 97—135 §§ UL upphävdes sålunda helt.
[90] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 31 f.
[91] En koncentrerad men ändå innehållsrik översikt över de nya exekutionsreglerna ges av Orrhede i Svensk sparbankstidskrift 1971 s. 377 ff. (art. betitlad "Ny lagstiftning om exekution i fast egendom"). Se även översikten hos Walin—Lorichs a. a. s. 12 ff. (avsnittet "Huvudpunkter i den nya lagstiftningen", s. 12—45 i boken).
[92] SOU 1973: 22.
[93] Närmare bestämt såsom 13 kap. i balkförslaget; se SOU 1973: 22 s. 374 ff. Av vissa skäl ter det sig mindre sannolikt att en ny utsökningsbalk bringas i tillämpning förrän under 1980-talet; jfr här ovan.
[94] Se härom t. ex. Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 13, samme förf., Utsökning s. 151 ff., SOU 1968: 64 s. 78 ff., prop. 1971: 20 s. 85 ff. och 156 ff., Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 107 ff. samt Walin—Lorichs a. a. s. 12 ff.

den till buds för att åvägabringa exekution. Ur systematisk synvinkel bör väl bland dessa förfaranden utmätning nämnas såsom det första. Faktiskt var dock inte den ordinära formen av utmätning det vanligaste sättet att initiera exekutionen i fast egendom. Den mest frekventa metoden var den som avsågs när det hette att fastigheten blev "dömd i mät". Därmed anspelades på det tillvägagångssätt som introducerats genom den år 1937 tillagda 77 a § UL; för fordringsägare som kunde stödja sin fordran på en inteckning möjliggjorde paragrafen att han medelst rättegång eller via lagsökningsprocedur fick inteckningen "fastställd till betalning" ur fastigheten varigenom det skulle vara "så ansett som hade egendomen blivit utmätt". Den tredje metoden för att igångsätta exekution i fastighet var den som bestod i att konkursförvaltare med stöd av 70 § konkurslagen begärde försäljning av en i konkursboet ingående fastighet i ordning som gäller för utmätt fast egendom. De tre nu angivna förfarandena för att inleda fastighetsauktion — utmätning, "dömande i mät" och konkursförvaltares påkallande av exekutiv försäljning — finns alla kvar enligt de nya exekutionsreglerna. Bestämmelserna om utmätning av fast egendom inryms ju alltjämt i UL och har inte underkastats några radikala förändringar i samband med tillkomsten av JB. En förutsättning för utmätning är naturligtvis nu som förut att sökanden-fordringsägaren förvärvat en exekutionstitel mot fastighetsägaren. Exekutionstiteln kan vara av skiftande beskaffenhet. De vanligaste exekutionstitlarna är en dom som förpliktat fastighetsägaren att erlägga visst belopp till fordringsägaren, lagsökningsutslag med samma innebörd och s. k. slutbevis i ärende om betalningsföreläggande. Att alternativet "dömande i mät" kommit att tillvinna sig dominant tillämpning beror självfallet på att det förfarandet i sig förenar förvärvet av exekutionstitel och åstadkommandet av utmätning; förfarandet innebär alltså en avsevärd förenkling. Regeln om "dömande i mät", 77 a § UL, har emellertid numera en ändrad utformning; paragrafen utsäger i sin reviderade lydelse att, om "domstol fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, skall egendomen anses utmätt". Såsom framgått av den i det föregående givna redogörelsen för nuvarande förmånsrättslag skall förmånsrätt av sådan natur följa med bl. a. panträtt. Metoden "dömande i mät" är följaktligen också i sin nya version inriktad på användning i panträttssituationen. Redan i hägnet av den äldre ordningen åstadkoms "dömande i mät" mestadels inte genom vanlig rättegång utan genom den speciella lagsökningsproceduren. Inledningsstadgandet i lagsökningslagen den 20 december 1946 (nr 808) — 1 § första stycket — utsade då som nu, att för fordran som grundar sig å skuldebrev eller annat skriftligt fordringsbevis och är till betalning förfallen må gäldenären lagsökas enligt vad som följer av därefter intagna bestämmelser i lagen; skriftligt fordringsbevis var alltså då som nu en förutsättning för lagsökningsprocedurens begagnande. De anslutande stadgandena i 1 § andra stycket och i 2 § har däremot undergått förändringar som påkallats av jordabalksreformen.[95] Uti 1 § andra stycket hette det förut att borgenär, som för sin fordran hade inteckning, ägde också genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gällde. Den regeln, som ju avsåg just "dömande i mät", innebar inte

[95] Se lagen 14/5 1971 (nr 496) om ändring i lagsökningslagen.

något avsteg från principkravet på skriftligt fordringsbevis såsom förutsättning för lagsökning; inteckningshandlingen enligt äldre rätt var i sig ett skriftligt fordringsbevis som ensamt kunde läggas till grund för lagsökning. Olikheten härvidlag mellan inteckningshandlingen i gammal mening och det enligt JBs panträttsregler tillskapade pantbrevet har nödvändiggjort en omarbetning av innehållet i 1 § andra stycket lagsökningslagen; som framgått förut är pantbrevet inte något fordringsbevis och uppfyller sålunda inte i sig lagsökningslagens grundkrav på underlaget för lagsökning. I sin nya version har följaktligen 1 § andra stycket lagsökningslagen den lydelsen att, om för fordran som avses i första stycket skriftligen upplåtits panträtt i fast egendom, kan borgenären genom lagsökning söka betalning ur egendomen; lokutionen meddelar alltså ingalunda något avkall från kravet på skriftligt fordringsbevis, och konsekvensen är att den som numera vill få fastighet "dömd i mät" lagsökningsvägen måste inge själva omslagsreversen. Tillika föreskrivs numera i 2 § lagsökningslagen att vederbörande också har att ge in handling som utvisar att panträtt upplåtits i egendomen till säkerhet för den ifrågavarande fordringen.[96] Skulle den fordran för vilken panträtt i fastighet utgör säkerhet inte vara materialiserad i ett skriftligt fordringsbevis, måste borgenären begagna sig av vanlig rättegång för att få fastigheten "dömd i mät". Angående konkursförvaltares påkallande av exekutiv försäljning av fast egendom är slutligen att säga att regleringen härav alltjämt finns i 70 § konkurslagen. Paragrafen har underkastats vissa jämkningar som det här skulle föra för långt att gå in på.

Framställningen angående de olika sätten för att inleda exekution i fast egendom bör inte avslutas utan en erinran om att jämväl vissa extraordinära vägar för fastighetsexekutions inledande står till buds. Sålunda skall med stöd av den i UL nyinförda 91 a § utmätning av den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare till följd av att pantbrevet inte alls eller endast delvis behöver utnyttjas för täckning av fordran — sådan denna rätt nu karakteriserats inbegriper den institutet ägarhypotek men även annat[97] — kunna ske på det sättet, att pantbrevet som sådant tas i förvar eller, om annan än den intecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen, varefter den fasta egendomen skall tas i anspråk om borgenären yrkar det inom en månad från det att beslut meddelades om utmätningen. Det i paragrafen anvisade förfarandet erbjuder intresse bl. a. såtillvida som det låter pantbrevet såsom sådant vara utmätningsobjekt; som påpekats kommer dock inte den fullbordade exekutionen att alltjämt avse pantbrevet, utan i sitt fortsatta förlopp inriktar sig exekutionen mot själva fastigheten.[98] I fråga om extraordinära vägar för fastighetsexekutions inledande må vidare erinras om de särskilda reglerna angående utmätt andel i fastighet. När andel i fastighet blivit utmätt, kan enligt 67 § FfL överexekutor på yrkande av utmätningssökanden, andelens ägare eller

[96] Ang. tillvägagångssättet när fordringen enligt fordringsbeviset är preskriberad och när personlig betalningsskyldighet åvilar annan än ägaren av den pantsatta fastigheten, se SOU 1968: 64 s. 80 och prop. 1971: 20 s. 161.
[97] Jfr prop. 1971: 179 s. 33 och 49 samt Walin—Lorichs a. a. s. 43.
[98] Jfr ovan s. 102 och nedan s. 151 f.

annan delägare förordna att hela fastigheten skall säljas. Förordnas enligt 67 § FfL om fastighetens försäljning, påbjuder 68 § samma lag att hela fastigheten skall räknas som utmätt när beslutet meddelas. Slutligen är i sammanhanget att beakta vad som stadgas i 49 § FfL angående gemensamt intecknade fastigheter. När någon av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, har fordringsägare med panträtt, som är grundad på den gemensamma inteckningen, befogenhet att dra in annan av de intecknade fastigheterna i försäljningen, i främsta rummet om sådan annan fastighet svarar för det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas, men under vissa betingelser jämväl när den andra fastigheten svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas. Dylikt yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor; bifalls yrkandet, anses den indragna fastigheten utmätt vid den tidpunkt då indragningsbeslutet meddelades. Den i 49 § FfL stadgade indragningsmöjligheten anknyter som synes till motsvarande möjlighet enligt IF.[99]

Exekution i fast egendom åsyftar förstås liksom exekution i lös egendom en anordning för att "ta ut" betalning ur egendomen.[1] Primärt är egendomens försäljning medlet för betalningens uttagande. Betalning kan emellertid tas ut ur fastighet även utan att den säljs, nämligen genom tillvaratagande utav avkastning från fastigheten, men sådan betalning förslår i allmänhet inte för det fulla realiserandet av det föreliggande betalningsanspråket. Det är följaktligen naturligt att exekutionslagstiftningen tillmäter den dominanta vikten åt försäljningen såsom formen för betalningens uttagande. Enligt de äldre exeku-

[99] Se härom ovan s. 65, 73 och 74; regleringen i fråga fanns såsom redovisats å angivna sidställen ursprungligen intagen i 36 § IF men överflyttades sedan till 35 § IF och fick en parallell i 37 § 3 mom. andra st. IF. Se även nedan s. 146 f.

[1] Exekution såsom juridisk term kan nog sägas ha dubbla innebörder. I sin vidare mening torde termen exekution utgöra en synonym till termen utsökning, d. v. s. betyda ett tvångsvis genomförande i största allmänhet av myndighets beslut medelst anlitande av ett rättsligt reglerat förfarande; jfr t. ex. Svensk uppslagsbok, andra uppl. (Malmö 1948), band 8, spalt 1.266. Att termen utsökning för sin del har sagda vida innebörd torde knappast vara föremål för tvekan. Beträffande utsökning såsom instrument för genomförandet av civilrättsliga anspråk talar man sålunda både om utsökningsformer för realiserandet av betalningsanspråk och om utsökningsformer för realiserandet av andra anspråk än betalningsanspråk; jfr t. ex. Hassler, Utsökningsrätt, andra uppl. (Lund 1960), s. 25. "Utsökning" definieras också — med begagnande av en i viss mån annan indelningsgrund — såsom ett begrepp vilket i sig innesluter såväl "verkställighet i egentlig mening" som "handräckning"; jfr Olivecrona, Utsökning s. 12. Exekution i den vida meningen är rentav ett ännu mera extensivt begrepp än utsökning, eftersom den senare termen inte lär begagnas i fråga om ett tvångsvis genomförande av straffrättsliga beslut. Detta om exekution i termens vida mening. Otvivelaktigt används emellertid ordet exekution också med inriktning på ett mera begränsat ämne, nämligen såsom åsyftande enbart "exekution för realiserandet av betalningsanspråk", d. v. s. med samma inriktning såsom den ena av de nyss nämnda båda kategorierna av utsökning. När termen exekution använts och används i förevarande framställning, är det i den trängre meningen av utsökningsform för realiserandet av betalningsanspråk. Annan term med motsvarande restriktiva semantik synes inte stå till buds. "Utsökning" torde inte kunna begagnas med ifrågavarande förträngda syftning.

tionsreglerna kunde försäljningen såsom framgått ske endast på offentlig auktion. En av de framträdande nyheterna hos de nuvarande reglerna om exekution i fast egendom är att de erbjuder ett alternativ till exekutiv försäljning på offentlig auktion genom att under vissa förhållanden tillåta exekutiv försäljning "under hand", alltså enligt principmönstret vid frivilliga fastighetsförsäljningar.[2] Klarläggandet av att alternativa försäljningsformer står till förfogande ges redan i FfLs 1 §. Där heter det sålunda att utmätt fast egendom säljs av överexekutor samt att "försäljningen skall ske på offentlig auktion, om ej annat följer av 15 eller 57 §". Från 15 § FfL, som rör särskild försäljning av fastighetstillbehör, kan tills vidare bortses. I stället är det 57 § FfL och de anslutande 58—61 §§, upptagna under rubriken "Försäljning under hand av fastighet", vilka här tilldrar sig intresset. Utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning bedöms vara mera ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten, föreskrivs det i 57 § första stycket. Avgörande för denna bedömning är vilket försäljningsresultat som kan beräknas följa av auktionsförsäljning respektive av försäljning under hand. Även andra omständigheter bör beaktas vid valet mellan de två alternativa försäljningsmetoderna. Ett av dessa hänsynstaganden kan gälla vilkendera metoden som är den snabbaste, ett annat huruvida rättsförhållandena är så komplicerade att auktionsförsäljning är att föredra; som kommer att förstås tillhandahåller den sistnämnda försäljningsformen de bästa förutsättningarna för att man skall kunna bemästra mera besvärliga rättslägen. Viktigt att beakta är att också fastighetsförsäljning under hand omhänderhas av överexekutor såsom framgått av den redan refererade lokutionen i 1 § FfL. I 58 och 59 §§ meddelas en rad bestämmelser angående vad som skall iakttas vid försäljning under hand. Bl. a. gäller att köparen skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och likaså för kostnaden för förfarandet, i den mån inte borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att kostnaden för förfarandet blir täckt. Observeras bör att rätt på grund av ägarhypotek inte anses som fordran i den mån inte själva ägarhypoteket är utmätt.[3] Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, såvida inte köparen visar att han avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel; om inte sökanden avstått från täckning av kostnaden för förfarandet, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant. Rättighet som upplåtits i fastigheten före försäljningen och grundas på skriftlig handling skall få sin fortsatta existens förbehållen; i det avseendet hänvisar regleringen till motsvarande stadgande angående förfarandet vid exekutiv försäljning på offenlig auktion, ett stadgande som kommer att beröras i den fortsatta framställningen. Beträffande köparens förpliktelse att lämna handpenning hänvisas likaledes

[2] Ang. de alternativa formerna — försäljning på offentlig auktion och försäljning under hand — för exekutiv försäljning av fast egendom, se SOU 1968: 64 s. 95 ff., prop. 1971: 20 s. 135 ff. och 185 ff. samt Walin—Lorichs a. a. s. 28 ff.
[3] Jfr därom ovan s. 126.

till reglerna rörande auktion; se därom nedan. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling upprättats; annars blir köpet ogiltigt. Själva överlåtelseinstrumentet är liksom vid frivillig försäljning köpehandling; den skall underskrivas av överexekutor och köparen. Försäljningsvillkoren skall uttryckligen godkännas av fastighetsägaren. Har försäljning föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop skett, behövs emellertid inte godkännande såvida underhandsförsäljningen äger rum på gynnsammare villkor. Om fastighetsägaren i sistnämnda situation inte godkänt försäljningsvillkoren, skall han likväl genast underrättas om skedd försäljning. Enligt 60 § skall överexekutor utfärda köpebrev,[4] om och när köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet och försäljningen har vunnit laga kraft. Slutligen står det i 61 § FfL att om egendomen inte blir såld under hand skall den utbjudas till försäljning på auktion, såvida inte sökanden avstår därifrån.

Det har redan nämnts att den andra speciella försäljningsform som 1 § FfL uppställer såsom alternativ till den ordinära försäljningen på offentlig auktion avser försäljning av fastighetstillbehör.[5] Regleringen av sådan speciell tillbehörsförsäljning finns i 14—17 §§ FfL. Stadganden om särskild tillbehörsförsäljning gavs redan i anslutning till lagen den 29 juli 1966 (nr 453) om vad som är fast egendom[6] och fanns till en början upptagna i 100 a, 100 b och 100 c §§ UL. I samband med tillkomsten av JB överfördes dessa stadganden tämligen oförändrade till förevarande paragrafer i FfL. Själva förutsättningen för separatförsäljning av tillbehör är enligt 14 § FfL att det i det aktuella fallet anses sannolikt att tillbehören kan med fördel säljas för sig utan samtidig försäljning av fastigheten i övrigt. I princip krävs för dylik separatförsäljning att enighet om försäljningsformen råder mellan exekutionssökanden, fastighetsägaren och envar för överexekutor känd innehavare av panträtt i fastigheten eller av annan rättighet som kan påverkas av försäljningen. Uppnås inte enighet om särskild försäljning, får överexekutor förordna därom endast om synnerliga skäl föreligger. Särskild tillbehörsförsäljning skall enligt vad som föreskrivs i 15 § ske i överensstämmelse med reglerna om försäljning av utmätt lösöre; överexekutor träder därvid i kronofogdemyndighetens ställe. I 16 § lanseras till en början den huvudregeln att vad som influtit genom särskild försäljning av tillbehör skall tillkomma dem som har fordringar med rätt i fastigheten med det företräde mellan dem som gäller enligt lag, d. v. s. förmånsrättslagen. Sedan heter det emellertid att den som har fordran med panträtt i fastigheten kan avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt; innehavare av fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får likväl inte avstå från betalning ur tillbehörsmedel under annan förutsättning än att samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.[7] Det kan

[4] Jfr 4 kap. 2 § JB.

[5] Ang. ifrågavarande särskilda form för exekutiv försäljning av fastighetstillbehör, se ånyo de i not 2 å s. 128 här ovan angivna litteraturställena ävensom SOU 1966: 7 s. 56 ff.

[6] Jfr ang. sistnämnda lag Westerlind, JB 1—5 s. 16.

[7] Jfr 6 kap. 13 § andra st. JB och framställningen här ovan s. 112.

tilläggas att separat tillbehörsförsäljning i enlighet med nu redovisade reglering är i första hand avsedd att tillämpas i fråga om s. k. industritillbehör;[8] hinder föreligger dock inte att begagna separatförsäljningsförfarandet även beträffande fastighetstillbehör av annan beskaffenhet.[9] Måhända bör jämväl påpekas att separat tillbehörsförsäljning kan komma till användning både i förening med auktionsförsäljning av fastigheten i övrigt och i kombination med underhandsförsäljning av fastigheten i övrigt.

Härnäst bör några ord ägnas åt ett par avsnitt i FfL som behandlar förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning.[10] Bestämmelser i det ämnet finns dels i 3—5 §§, vilka paragrafer hänför sig till förberedelse inför exekutiv försäljning i allmänhet oavsett huruvida försäljningen sker på offentlig auktion eller under hand, dels i 18—22 §§, där fråga är om förberedelse speciellt inför exekutiv försäljning på offentlig auktion. Bland de åtgärder som är gemensamma för auktionsförsäljning och underhandsförsäljning märks beskrivning och värdering av fastigheten — se härom 3 § — samt utredning rörande fastighetens rättsliga läge, d. v. s. rörande äganderätten till fastigheten, vilka tillbehör som ingår i fastigheten och vilka fordringar eller rättigheter av annan natur som besvärar fastigheten — se härom 4 §. Förpliktelsen att sörja för dessa aktiviteter åvilar helt naturligt överexekutor. Skulle någon påstå bättre rätt till utmätt fastighet, skall överexekutor, om skäl därtill visar sig, förelägga vederbörande att inom en månad efter föreläggandets delgivande väcka talan mot utmätningssökanden och den som i ärendet antagits vara ägare till fastigheten; föreskrifterna i detta ämne är upptagna i 5 §. Till de speciellt på exekutiv försäljning å auktion inriktade förberedelseåtgärderna enligt 18—22 §§ hör för det första bestämmandet av tid och plats för auktionen. Vidare skall utsättas s. k. bevakningssammanträde; detta skall hållas antingen samma dag som auktionen eller också lämplig dag dessförinnan. Bevakningssammanträdet, som motsvarar det äldre begreppet borgenärssammanträde, har till syfte att ge intressenterna, sakägarna, möjlighet att gardera sina intressen. Ytterligare skall beslutas om tid för det sammanträde rörande fördelningen av köpeskillingen vilket skall följa uppå auktionen. Beträffande samtliga dessa moment i förfarandet, alltså bevakningssammanträdet, själva auktionen och fördelningssammanträdet, skall kungörelse utfärdas i god tid och på lämpligt sätt. Har överexekutor eventuellt förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får kungörelsen om auktionen och sammanträdena i anslutning till densamma inte utfärdas förrän den särskilda försäljningen av tillbehören vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats eller frågan om sådan försäljning förfallit. Förutom den till allmänheten riktade kungörelsen skall särskilda underrättelser ställas till utmätningssökanden, fastighetsägaren samt kända innehavare av fordringar

[8] Se 2 kap. 3 § JB och Westerlind, JB 1—5 s. 151 ff.
[9] Se SOU 1966: 7 s. 57.
[10] För en allmän orientering ang. de spörsmål som sammanhänger med förberedandet av en exekutiv försäljning kan hänvisas till prop. 1971: 20 s. 114 ff. (114—127) och 173 ff. (173—181). Se jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 143 ff. och samme förf., Inteckning och panträtt s. 117 f.

och rättigheter som bör iakttas vid auktionen;[10a] innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen[11] behöver dock inte underrättas på detta särskilda sätt.

FfL inrymmer bl. a. vissa föreskrifter angående förvaltningen av utmätt fastighet.[12] Även dessa föreskrifter bör beröras innan framställningen övergår till FfLs huvudämne, själva den exekutiva auktionen. Ifrågavarande förvaltningsföreskrifter möter i 6—10 §§. Ägare till utmätt fastighet får i princip inte minska dess värde genom att överlåta tillbehör eller genom att annat än till husbehov utnyttja naturtillgångarna eller förändra fastigheten. Motsvarande rättighetsupplåtelser är likaså i princip förbjudna. På begäran av borgenär kan överexekutor vid behov förordna, att kronofogdemyndigheten skall ta vård om tillbehör till fastigheten; i brådskande fall kan kronofogdemyndigheten rentav utan vidare på begäran ta vård om sådant tillbehör. Arrendeavgift, hyra eller annan avkastning av fastigheten som förfaller till betalning under förfarandets gång skall, om borgenär begär det och skäl föreligger därtill, uppbäras av överexekutor eller den han förordnar som syssloman. Och kan det befaras att ägaren vanvårdar fastigheten eller förfogar över den i strid med nyss omnämnda bestämmelser eller att egendomen på annat sätt försämras i vidare mån, kan överexekutor på begäran av borgenär förordna syssloman att omhänderta och förvalta fastigheten.

Bevakningssammanträdet kan sägas utgöra upptakten till auktionsförfarandet. Reglerna om det sammanträdet meddelas i 23 § FfL.[13] Där stadgas att vid sammanträdet skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet uti de i ärendet tillgängliga handlingarna och för vidtagna åtgärder; i det sistnämnda hänseendet kan ju vara fråga om åtgärder av skiftande slag, d. v. s. förberedelseåtgärder av varierande beskaffenhet, förvaltningsåtgärder och kanske försäljning av fastighetstillbehör i särskild ordning. Till proceduren vid bevakningssammanträdet hör vidare att innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen skall uppmanas att anmäla den; har sådan fordran eller rättighet anmälts hos överexekutor före sammanträdet, skall överexekutor meddela detta vid sammanträdet. Närvarande sakägare skall beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.[14] Och om fastighetstillbehör blivit försålda separat, skall man vid sammanträdet särskilt behandla hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret eller tillbehören skall användas i den mån det inverkar på villkoren för fastighetens försäljning.[15]

[10a] Beträffande innehavare av fordran jfr 22 kap. 12 § JB och prop. (1970: 20) B s. 671.

[11] I 10 § förmånsrättslagen behandlas begravnings- och bouppteckningskostnader, kostnader för gäldenärens försättande i konkurs, etc.; 11 § avser de praktiskt betydelsefulla fordringarna på lön och pension. Se s. 121 f. här ovan.

[12] Några allmänna ord härom finns hos Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 115 f. (i avsnitten "Fastigheten i förfarandet" och "Fastighetsägaren under förfarandet").

[13] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 118 f.

[14] Ang. villkoren för försäljningen får hänvisas till den fortsatta framställningen.

[15] Se även härom den fortsatta framställningen.

När bevakningssammanträdet har hållits, finns förutsättningarna för att upprätta det viktiga dokument som kommer att i skilda hänseenden vara avgörande för det fortsatta förloppet av exekutionen, nämligen den s. k. sakägarförteckningen. Denna förteckning, som reellt betraktat är en direkt motsvarighet till de äldre reglernas borgenärsförteckning,[16] avhandlas i ett särskilt avsnitt av FfL, 24—31 §§ med rubriken "Sakägarförteckning". I själva verket är det dock för en riktig förståelse av bestämmelserna i nämnda avsnitt nödvändigt att förskaffa sig en inblick också i det nästföljande avsnittet i FfL, 32—37 §§ med rubriken "Villkor för försäljning på auktion". I förevarande översikt skall därför de angivna båda regelavsnitten presenteras i ett sammanhang.[17]

Sakägarförteckningens funktion är, såsom benämningen antyder, att ge besked om de fordringar och rättigheter som skall ha aktualitet i auktionssammanhanget. Det nyss gjorda påståendet att man först i och med bevakningssammanträdets slutförande har förvärvat betingelserna för sakägarförteckningens upprättande förklaras naturligtvis av att det är vid bevakningssammanträdet som fordringarna och rättigheterna skall anmälas; d. v. s. dels skall överexekutor informera om de före bevakningssammanträdet till honom anmälda fordringarna och rättigheterna dels skall tidigare inte anmälda fordringar och rättigheter direktanmälas av fordringsägaren respektive rättighetshavaren vid själva sammanträdet. Att observera är emellertid att vissa kategorier av onera på fastigheten skall tas med i sakägarförteckningen, fastän de inte anmälts, samt att vissa andra inte alls skall uppföras på sakägarförteckningen beroende på att de består oavsett fastighetens försäljning; närmare uppgifter rörande nu berörda omständigheter kommer att lämnas i den följande framställningen.

Avsnittet "Sakägarförteckning" har i huvudsakliga avseenden följande indelning. Efter den inledande 24 §, som bara utsäger att när förhandlingen vid bevakningssammanträdet avslutats upprättas sakägarförteckning, meddelar 25 § vilka slag av fordringar och rättigheter som skall upptas i förteckningen. I 26 § anges därpå vilken inbördes prioritet som skall bestämma ordningsföljden vid fordringarnas och rättigheternas upptagande; paragrafen inrymmer även vissa föreskrifter av något annorlunda art. Innehållet i 27 och 28 §§ går i stort sett ut på att klargöra till vilka belopp fordringarna skall upptas i förteckningen. Uti 29 och 30 §§ ges föreskrifter om vad som i övrigt skall anges i sakägarförteckningen. I 31 §, slutligen, sker en hänvisning till ett lagrum i FfL vilket möjliggör, att försäljningen äger rum på vissa avvikande villkor, 37 §.

Vilka kategorier av fordringar och rättigheter är det då som skall upptas i sakägarförteckningen? Enligt det besked som lämnas i 25 § är fråga om dessa fordringar och rättigheter:

I. Exekutionsfordringen.

II. Fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2

[16] Stadgandena om borgenärsförtecknings upprättande var inrymda i de numera upphävda 107—118 §§ UL. Se t. ex. Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 32 ff. Jfr även ovan s. 70.

[17] Jfr den översiktliga framställningen hos Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 119 ff.

förmånsrättslagen och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i en senare paragraf av FfL. — Fordran med förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen kan ju karakteriseras såsom likvärdig med fordran enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken i sagda balks lydelse före jordabalksreformens ikraftträdande; ytterligare är sådan fordran likvärdig med de allehanda fordringar vilka enligt författningar vid sidan av 17 kap. handelsbalken skulle äga lika förmånsrätt som avgäld av fast egendom enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken.[18] Vad sedan angår fordran med förmånsrätt enligt 7 § 1 förmånsrättslagen motsvarar den en speciell fordran med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken, nämligen jordägaren tillkommande avgäld i anledning av tomträttsupplåtelse. Fordran med förmånsrätt enligt 7 § 2 förmånsrättslagen är sådan fordran som enligt författning vid sidan av 17 kap. handelsbalken skulle i tomträtten äga samma förmånsrätt som avgäld av fast egendom åtnjöt enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken före jordabalksreformens ikraftträdande.[19] Någon föreskrift som skulle kunna menas innebära, att fordringar av nu avhandlad beskaffenhet — alltså fordringar med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen — skall upptas i sakägarförteckningen fastän de inte blivit anmälda före eller vid bevakningssammanträdet finns inte i FfL; med hänsyn härtill måste det principkrav som kan sägas följa av 23 § FfL anses gälla.[20]

III. Fordran som är förenad med panträtt i fastigheten. — I sammanhanget kan vara värt beakta att fordran skall enligt 26 § tredje stycket FfL upptas i sakägarförteckningen även om fordringen är beroende av villkor eller tvistig. Och är panträtt för fordran beroende av att sökt inteckning beviljas, skall enligt samma lagrum fordringen upptas som om inteckningen redan hade beviljats.

IV. Nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, såvida rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig. — Här är alltså fråga om JBs samtliga begränsade sakrätter vid sidan av panträtten.[21] Att rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling är inte tillräckligt för att den skall bli upptagen i sakägarförteckningen; i överensstämmelse med det i 23 § FfL beträffande fordringar och rättigheter i gemen uppställda principkravet måste fordringen ha anmälts senast vid bevakningssammanträdet.[22] Uttryckligen stadgar 25 § FfL angående förevarande kategori rättigheter att regeln om deras upptagande i sakägarförteckningen inte avser rättighet av beskaffenhet att skola bestå oavsett fastig-

[18] Jfr ovan s. 115, 117 och 121.

[19] Beträffande fordringarna med förmånsrätt enligt 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen, se ånyo hänvisningarna i nästföregående not.

[20] Jfr Walin—Lorichs a. a. s. 89.

[21] Jfr 7 kap. 4 § JB, där det klargörs att JBs bestämmelser om nyttjanderätt inte avser gravrätt, vägrätt och bostadsrätt. Se ock prop. 1971: 20 s. 215.

[22] Jfr SOU 1968: 64 s. 133 (och det därmed ordagrant överensstämmande uttalandet hos Walin—Lorichs a. a. s. 90); där hävdas rentav rörande oinskriven rättighet att den skriftliga handling varå rättigheten enligt vad nyss sagts måste vara grundad för att upptas i sakägarförteckningen oundgängligen skall vara tillgänglig senast vid bevakningssammanträdet.

hetens försäljning. Därmed åsyftas vissa servitut och nyttjanderätter.[23]

V. Kostnaden för exekutionsförfarandet.

VI. Vad angår fastighet, som hör till konkursbo, arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen.

Därmed är den i 25 § FfL gjorda uppräkningen av vad som skall tas med i sakägarförteckningen redovisad. Ett faktum är dock att uppräkningen utelämnar en viktig företeelse, som visserligen inte är att hänföra till vare sig fordringar eller rättigheter men dock absolut skall inbegripas i sakägarförteckningen, nämligen inteckningarna i fastigheten. Detta förhållande återspeglas i andra stycket av 27 § FfL — en paragraf som ju inte har till uppgift att ange vilka företeelser som skall upptas i sakägarförteckningen utan i stället har funktionen att klargöra till vilka belopp fordringar skall upptas — och utövar naturligtvis en högst betydelsefull inverkan på sakägarförteckningens gestaltande.[24] Bevekelsegrunden för att inteckningarna som sådana måste tas med i sakägarförteckningen är, såsom lätt kan förstås, redan det nödvändiga hänsynstagandet till eventuellt förefintliga ägarhypotek. Men väl att märka skall inteckningarna tas med inte bara när respektive pantbrev innehas av fastighetsägaren eller när inteckningarna svarar mot pantbrev utgörande säkerhet för fordringar som anmälts före eller vid bevakningssammanträdet utan också när det står klart att inteckningarna inte representerar vare sig ett ägarhypotek eller en borgenärs anmälda fordran. Uppenbart beträffande sist angivna inteckningar är då i stället att de hänför sig till pantsäkerheter för fordringar som borgenärerna försummat att anmäla senast vid bevakningssammanträdet.[25] Att ifrågavarande kategori inteckningar skall tas upp i sakägarförteckningen är för övrigt ett exempel på gravationer som inbegrips i förteckningen oavsett yrkande.

[23] Se SOU 1968: 64 s. 130 och 133 f. Såvitt rör servituten är här i främsta rummet fråga om de servitut som angavs i 3 § lagen 14/6 1907 (nr 36 s. 25) om servitut, nämligen servitut som bildats vid fastighetsbildningsförrättning, servitut som uppstått genom privaträttslig upplåtelse före IFs ikraftträdande 1/1 1876 och servitut som avsågs i 7 a § lagen om servitut. Ytterligare är till denna kategori servitut att hänföra servitut som grundats på urminnes hävd och servitut som tillkommit genom expropriation; jfr t. ex. Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 42 f.

[24] Jfr SOU 1968: 64 s. 133, prop. 1971: 20 s. 219, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 120 f. samt Walin—Lorichs a. a. s. 87 och 89 f. Man kan hålla med Olivecrona när han i a. a. s. 120, noten, hävdar att FfLs konstruktion är på vissa punkter onödigt invecklad. Det mest slående exemplet härpå är väl just 25 § som utlovar en fullständig redogörelse för vilka onera (gravationer) som skall upptas i sakägarförteckningen men ändå inte nämner inteckningarna som sådana. — Jfr även Olivecrona i SvJT 1971 s. 529 f.

[25] Fastän borgenären genom sin underlåtenhet att anmäla fordringen senast vid bevakningssammanträdet förlorat sin företrädesrätt i förhållande till konkurrerande intressent som kommit med i sakägarförteckningen, behåller borgenären trots sin försummelse rätten att vända sig mot gäldenären, och han har enligt 143 § 1 mom. tredje p. UL rätt till betalning ur eventuellt överskott därest han sedermera anmäler sin fordran hos överexekutor. Jfr SOU 1968: 64 s. 130 och Walin—Lorichs a. a. s. 87.

I 26 § möter som sagt regler om det inbördes företrädet mellan de fordringar och rättigheter som upptas i sakägarförteckningen. Med tanke på vad nyss anmärkts angående nödvändigheten av att ta med samtliga inteckningar i förteckningen, även sådana som inte svarar vare sig mot någon anmäld fordran eller mot något ägarhypotek, aktualiseras i detta prioritetssammanhang inte bara fordringar och rättigheter utan även gravationer därutöver. Någon svårighet att infoga antydda "nakna" inteckningar i prioritetsföljden föreligger självfallet inte.

Första stycket i förevarande 26 § inleds med konstaterandet att fordringar och rättigheter upptas efter "det företräde som gäller enligt lag". Därmed åsyftas inte bara förmånsrättslagen utan också andra i lagstiftningen givna anvisningar om det inbördes företrädet mellan fordringar och rättigheter.[26] Varken i förmånsrättslagen eller i JB regleras emellertid förhållandet mellan utmätning och inskrivning av rättighet.[27] I 26 § första stycket andra punkten FfL tillhandahålls därför en bestämmelse som reglerar den relationen; det heter där att inskriven rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Tredje punkten av första stycket i 26 § stadgar sedan att kostnaden för det exekutiva förfarandet skall upptas i sakägarförteckningen närmast före exekutionsfordringen.

Även andra stycket i 26 § FfL bör beröras i denna översikt. Där föreskrivs att ränta och annan biförpliktelse upptas före fordringens kapitalbelopp om inte borgenären har annat yrkande. Formuleringen av föreskriften, som ersatt det ursprungliga stadgandet i förevarande stycke "att tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken upptages före pantbrevets belopp, om ej borgenären yrkar annat",[28] står i samband med den redan före JBs ikraftträdande genomförda förändringen av 6 kap. 3 § JB.[29] Såsom redovisats i den föregående framställningen innebar ändringen att ifrågavarande i 6 kap. 3 § JB stadgade tillägg skall få tas i anspråk inte bara för ränta och andra biförpliktelser utan också för borgenärens kapitalfordran. Däremot skall det aldrig få utgöra ägarhypotek. Om emellertid tillägget såsom ursprungligen föreskrevs i 26 § andra stycket FfL skulle tas upp i sakägarförteckningen före pantbrevets kapitalbelopp, kunde detta leda till att så stor del av borgenärens fordran täcktes av tillägget att det uppstod ett ägarhypotek inom pantbrevets belopp trots att det beloppet i och för sig inte räckte till betalning av borgenärens hela fordran. Jämväl i övrigt skulle en bibehållen formulering av 26 § andra stycket FfL ha lett till mindre tillfredsställande konsekvenser efter omarbetningen av 6 kap. 3 § JB. Om sålunda någon bestämmelse angående ordningsföljden mellan pantbrevets belopp och tillägget inte ansågs böra finnas kvar i FfL, bedömdes det i stället böra finnas ett behov av att ange ordningen mellan själva fordringens belopp

[26] Jfr ovan s. 112 f. med not 37. Här kommer alltså i fråga, förutom förmånsrättslagen, 6, 7 och 17 kap. JB. Jfr även SOU 1968: 64 s. 134, prop. 1971: 20 s. 216, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 120 samt Walin—Lorichs a. a. s. 92.
[27] Jfr SOU 1968: 64 s. 134, prop. 1971: 20 s. 216 och Walin—Lorichs a. a. s. 92 f.
[28] Se prop. 1971: 179.
[29] Se ovan s. 105 ff.

och biförpliktelserna. Med en sådan föreskrift skulle man i praktiken nå samma resultat som hade varit det verkliga syftet med den ursprungliga bestämmelsen i ämnet, ansågs det.[30]

Efter 26 § FfL kommer så 27 och 28 §§ med anvisningarna om till vilka belopp företeelserna av fordringskaraktär skall upptas i sakägarförteckningen. Att grundbeloppet av varje inteckning skall medtas i förteckningen har klargjorts redan i det föregående.[31] Huruvida något mera än grundbeloppet av inteckningen skall tas med blir beroende på om inteckningen svarar mot pantbrev utgörande säkerhet för fordran som anmälts före eller vid bevakningssammanträdet.[32] Beträffande fordran uttalas den avgörande normen härvidlag i 27 § första stycket. Det föreskrivs där att fordran upptas med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att panträtt inte får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § JB.[33] Skulle fordringen understiga pantbrevets belopp, upptas återstoden av pantbrevsbeloppet såsom ägarhypotek, står det ytterligare i 27 § första stycket. Om pantbrevet innehas av fastighetsägaren och sålunda i sin helhet utgör ett ägarhypotek, gäller enligt 27 § tredje stycket att ägarhypoteket upptas utan tillägg. Skulle den rätt till pantbrev, som tillkommer fastighetsägaren till följd av att pantbrev inte alls eller endast delvis tagits i anspråk såsom säkerhet för fordran, ha blivit utmätt,[34] föreligger en annan situation; tillägg kan då vara att beräkna såsom om pantbrevet skulle ha utgjort en på ordinär väg utställd säkerhet för fordran.[35] Därest det slutligen skulle förhålla sig så, att pantbrev varken utgör säkerhet för fordran, som i vederbörlig ordning anmälts, eller innehas av fastighetsägaren såsom ägarhypotek — här åsyftas det i det föregående kommenterade fallet att pantbrevet uppenbarligen hänför sig till fordran som borgenären försummat att anmäla[36] — meddelas förhållningsregeln om till vilket belopp införing skall ske i sakägarförteckningen uti det förut berörda andra stycket i 27 §; beträffande dylikt pantbrev skall upptas pantbrevets belopp och ett till tio procent av detta belopp beräknat tillägg. Det har ansetts att i en sådan situation en schablonregel liknande den som enligt äldre rätt bestämde inteckningsräntan är väl försvarlig.[37]

Inte minst viktiga i sammanhanget är de i 29 § första stycket FfL inrymda bestämmelserna om vad som skall anges i sakägarförteckningen utöver nu omnämnda förhållanden, alltså utöver själva uppräkningen av fordringar, rättig-

[30] Se prop. 1971: 179 s. 50 f.
[31] Se s. 134.
[32] Jfr ånyo den föregående framställningen å s. 134.
[33] Ang. tillägg enligt 6 kap. 3 § JB erinras på nytt om framställningen här ovan s. 105 ff.
[34] Se därom 91 a § UL samt ovan s. 126.
[35] Se nedan s. 151 f. och Walin—Lorichs a. a. s. 97.
[36] Se ovan s. 134.
[37] Se prop. 1971: 179 s. 52 och Walin—Lorichs a. a. s. 96. Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 121; vad där uttalas om att överexekutor skulle göra en beloppsbestämning i enlighet med vad fordringen kan beräknas uppgå till synes svårförståeligt.

heter och andra beaktansvärda företeelser, den inbördes ordningsföljden mellan sagda företeelser samt beloppen till vilka fordringar m. m. skall upptas. Nu åsyftade övriga uppgifter i sakägarförteckningen utgörs av besked om

1. sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet) samt vilka fordringar som är skyddade,
2. i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som upptagits i sakägarförteckningen,
3. det lägsta bud som måste avges för att fastigheten skall få säljas,
4. vilka rättigheter som enligt särskilt stadgande (33 § första st. FfL) är skyddade utan förbehåll eller enligt annat särskilt stadgande (33 § andra st. FfL) skall förbehållas vid försäljningen, samt
5. betalningsvillkoren och tillträdesdag.

Det är framför allt innehållet i denna uppställning i 29 § första stycket vilket har föranlett konstaterandet i det föregående, att en riktig förståelse av FfLs avsnitt om sakägarförteckningen förutsätter en inblick också i avsnittet om villkoren för försäljning på auktion. Termen skyddsbeloppet i uppställningens punkt 1 får sålunda sin funktionella betydelse förklarad uti inledningsparagrafen i det senare avsnittet, 32 §, och detsamma kan sägas gälla begreppet lägsta budet i uppställningens punkt 3. Att punkten 4 i uppställningen står i nära samband med 33 § har redan framgått. I själva verket är även punkterna 2 och 5 i uppställningen lika beroende av bestämmelser i avsnittet om försäljningsvillkoren för att bli rätt förstådda.

Innan framställningen övergår till sistnämnda avsnitt i FfL skall emellertid något ytterligare nämnas angående föreskrifterna om sakägarförteckningen.

En av de föreskrifter som nu avses rör köpeskilling för fastighetstillbehör och finns intagen i 29 § tredje stycket. Separatförsäljning av fastighetstillbehör har ju behandlats i det föregående,[38] och därvid har bl. a. omnämnts regeln i 16 § FfL enligt vilken vad som influtit genom sådan försäljning skall tillkomma dem som har fordringar med rätt i fastigheten, dock att den som har fordran med panträtt i fastigheten kan avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt. Inför varje exekutiv försäljning av fastighet som varit föregången av särskild tillbehörsförsäljning måste fördenskull fastställas huruvida och i vilken mån tillbehörsförsäljningen skall tillmätas relevans beträffande den exekutiva auktionen. Det är mot den bakgrunden uppställningen i 29 § första stycket i sin punkt 2 utsäger att sakägarförteckningen skall ange i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som upptagits i sakägarförteckningen. Och i tredje stycket av 29 § heter det nu sedan att köpeskilling för tillbehör inte får tas i anspråk för betalning av fordran inom skyddsbeloppet i vidare mån än som angetts i sakägarförteckningen.

Till sist skall nämnas att 31 § stadgar att, om den exekutiva auktionsförsäljningen av fastigheten skall ske på "avvikande villkor enligt 37 §", sakägarförteckningen skall upprättas i enlighet därmed. Till frågan om sådana avvikande villkor skall framställningen återkomma i det följande.

[38] Se ovan s. 129 f.

FfLs regler rörande skyddsbelopp och lägsta bud ger uttryck för samma täckningsprincip som uppbar de jämförliga konstruktionerna i UL.[39] Såsom omtalats i tidigare sammanhang innebär täckningsprincipen att exekutiv försäljning skall komma till stånd enbart om täckning åstadkoms för fordringar med bättre rätt än exekutionssökandens liksom också för kostnaden för det exekutiva förfarandet; principens syfte är följaktligen att skydda sakägare som har prioritet framför exekutionssökanden. Medlet att framtvinga täckningsprincipens tillämpande var ju enligt ULs system det i lagen uppställda postulatet att man skulle uppnå vad som kallades det lägsta budet; exekutiv försäljning skulle inte få äga rum om inte vid auktionen gavs ett bud som översteg summan av fordringarna med bättre rätt än exekutionsfordringen samt kostnaden för förfarandet.[40] Den direkta motsvarigheten till ULs begrepp lägsta budet är i FfL begreppet skyddsbeloppet; redovisningen av punkt 1 i uppställningen uti 29 § första stycket FfL har gett vid handen att skyddsbeloppet utgörs av sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen jämte kostnaden för förfarandet, och i 32 § deklareras sedan att vid försäljningen måste skyddsbeloppet täckas av köpeskillingen, av behållen köpeskilling för tillbehör i den mån sådan köpeskilling skall få användas till betalning av fordringar inom skyddsbeloppets ram, av behållen avkastning och av annat som finns att tillgå. Härmed har också innebörden av FfLs begrepp lägsta budet blivit klarlagd. Och det framgår därvid att FfLs "lägsta bud" inte är detsamma som "skyddsbeloppet" och alltså inte heller detsamma som ULs "lägsta bud". "Lägsta budet" enligt FfL är nämligen själva köpeskillingen, och den är under vissa förhållanden enbart en enda av de komponenter som tillsammans skall ha att täcka skyddsbeloppet. Därmed har "lägsta budet" fått en mera adekvat innebördsbestämning än termen hade enligt UL. Den nya semantiska bestämningen tar med andra ord hänsyn till att det vid sidan av köpeskillingen kan finnas andra resurser till förfogande för skyddsbeloppets täckande.[41]

Detta om 32 § FfL med dess mekanism för skyddande av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen. Att nästföljande paragraf anger i vilken utsträckning rättigheter blir skyddade vid auktionen har redan antytts. Närmare bestämt deklarerar första stycket i 33 § att tomträtt som inskrivits är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll samt att annan nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen. Beträffande andra fall än de sålunda i 33 § första stycket avsedda stadgas sedan i paragrafens andra stycke att nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft skall särskilt förbehållas vid auktionen om det saknas anledning anta att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt varvid dock rätt

[39] Ang. täckningsprincipen se ovan s. 70 f. Jfr SOU 1968: 64 s. 140 ff.
[40] Reglerna om lägsta budets bestämmande fanns i 113 § UL. Enligt paragrafen i fråga skulle ju försäljningen ske jämväl under förbehåll om beståndet av rättighet som enligt borgenärsförteckningen "föll inom lägsta budet", d. v. s. hade bättre prioritet än exekutionsfordringen; se därom s. 71 här ovan.
[41] Jfr SOU 1968: 64 s. 141, prop. 1971: 20 s. 220, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 123 samt Walin—Lorichs a. a. s. 100.

till betalning på grund av ägarhypotek inte är att anse som fordran. I fjärde stycket av 33 § klargörs slutligen att rättighet som inte är enligt paragrafens första stycke skyddad utan särskilt förbehåll och inte heller förbehållits enligt andra stycket kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt vad därom föreskrivs i 39 §; innehållet i den sistnämnda paragrafen skall beröras i den fortsatta framställningen.

Som nyss framgått utav redovisningen av innehållet i första stycket av 33 § skall inskriven tomträtt alltid vara skyddad utan förbehåll. Detta har apostroferats såsom en reell nyhet i förhållande till tidigare rätt;[42] härom kan måhända skilda uppfattningar råda. En obestridlig förändring i förhållande till de äldre reglerna representerar däremot den i 33 § andra stycket upptagna bestämmelsen att även rättighet med sämre rätt än exekutionsfordringen obligatoriskt skall bevaras om den angivna förutsättningen är för handen.[43] Bedömningen härav ankommer på överexekutor.[44]

Vid kommenterandet av 32 § FfL har nyss talats om täckningsprincipen. En annan viktig grundsats som uppbar regleringen i UL och går igen i FfLs uppbyggnad är övertagandeprincipen.[45] Övertagandeprincipens innebörd enligt UL var ju att inteckning som hade bättre rätt än exekutionsfordringen skulle i allmänhet står kvar i fastigheten efter auktionen. I FfL kommer övertagandeprincipens grundelement till uttryck i 34 §. Vad paragrafen utsäger är i huvudsak att fordran som ligger inom skyddsbeloppet och är förenad med panträtt skall stå kvar i fastigheten till sitt kapitalbelopp och avräknas på köpeskillingen försåvitt inte kapitalbeloppet är förfallet till betalning. Fordringar utanför skyddsbeloppet skall däremot med de till buds stående medlen betalas kontant, om de inte avräknas på köpeskillingen i enlighet med överenskommelse därom med den som är betalningsberättigad enligt sakägarförteckningen.[46] Även i fråga om undantagen från övertagandeprinci-

[42] Se SOU 1968: 64 s. 144, prop. 1971: 20 s. 223 och Walin—Lorichs a. s. s. 107. Ett faktum är dock att endast ett mycket teoretiskt betraktelsesätt kunde åberopas såsom underlag för uppfattningen att tomträtten löpte risk att uppoffras enligt de före jordabalksreformens genomförande gällande reglerna; se härom framför allt Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter s. 68 f.

[43] Se SOU 1968: 64 s. 144 ff., prop. 1971: 20 s. 192 ff. samt Walin—Lorichs a. a. s. 109 ff.

[44] Se tredje st. i paragrafen samt hänvisningarna i nästföregående not.

[45] Ang. övertagandeprincipen se ovan s. 70 f. Jfr SOU 1968: 64 s. 147, prop. 1971: 20 s. 223 och Walin—Lorichs a. a. s. 111 f.

[46] Faktiskt kan något varierande innebörder läggas i begreppet övertagandeprincipen. *En* interpretation är att principen innebär att *fordringar* inom viss ram inte skall rubbas av den exekutiva försäljningen. Det är så innebörden anges exempelvis hos Walin—Lorichs a. a. s. 111. I den meningen kan onekligen hävdas både att 34 § FfL är det lagrum som ger uttryck åt principen (34 § FfL är ju för övrigt den direkta motsvarigheten till 117 § UL; jfr ang. den paragrafen i UL ovan s. 71) och att övertagandeprincipen enligt nuvarande rätt har i stort sett samma räckvidd som enligt den äldre rätten; bara fordran inom skyddsbeloppet respektive inom lägsta budet skall innestå i avräkning på köpeskillingen, dock att efter särskild överenskommelse mellan inteckningshavare och inropare fordran

pen uppvisar FfL ganska nära samstämmighet med de äldre reglerna. Bortses från det redan omnämnda undantag som består i att förfallet belopp skall betalas kontant — under den ytterligare förutsättningen dock att borgenären yrkat kontant likvid — föreskriver 34 § FfL att fordran inte skall stå kvar i fastigheten, ehuru fordringen ligger inom skyddsbeloppet, om den är beroende av villkor eller tvistig, om panträtt för fordringen är beroende av att sökt inteckning beviljas, om fordringen är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten eller om fråga är om ägarhypotek. Därtill kommer sedan ett i särskilt avsnitt i FfL uppställt tvång att under vissa betingelser låta kontant betalning utgå beträffande fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning.[47] Av de angivna undantagen saknar det som avser fordran med panträtt i fastighetsandel varje motsvarighet i de äldre reglerna;[48] undantaget har förstås samband med JBs förbud mot inteckning i fastighetsandel.[49] Av olikheterna i förhållande till äldre rätt märks vidare postulatet att kontant betalning alltid skall erläggas för ägarhypotek; enligt de äldre bestämmelserna avsåg det jämförliga kravet på kontant betalning bara den situationen att del av inteckning inom lägsta budet, men inte sådan inteckning i dess helhet, tillkom gäldenären.[50]

Slutparagrafen i FfLs avsnitt om försäljningsvillkoren — 37 § — har berörts i det föregående. Lagrummet stadgar att försäljningen kan på begäran av de

skall därutöver kunna avräknas. (Jfr Alméns PM s. 23: "— — — den s. k. Übernahmeprincipen, eller grundsatsen, att de i egendomen gällande inteckningarna icke skola vid exekutiv försäljning betalas kontant utan innestå i avräkning å köpeskillingen." Se även fortsättningen av Alméns uttalanden, PM s. 23 f.) Emellertid skulle nog såsom en alternativ interpretation av termen övertagandeprincipen kunna göras gällande att principen innebär att *inteckningar* inom viss ram inte skall berövas sin giltighet genom den exekutiva försäljningen utan stå kvar oberoende av denna. Med det senare betraktelsesättet skulle det vara, inte 117 § UL utan 23 och 36 §§ IF som i den äldre rätten gav uttryck för övertagandeprincipen, och numera skulle det vara 6 kap. 12 § JB. Och härvidlag visar sig en markant diskrepans mellan gammal och ny rätt i det att — för att nu för enkelhetens skull begränsa jämförelsen till särinteckning — 23 § IF lät inteckning bevara sin giltighet enbart om den antingen föll inom lägsta budet eller också, under den ytterligare förutsättningen att inteckningshavaren godtog avräkning, om den täcktes av köpeskillingen, medan 6 kap. 12 § JB obetingat — alltså alldeles oavsett om den avräknas eller inte — låter inteckning som täcks av realisationsmedlen (se ang. den termen här nedan vid 6 kap. 12 § första st. JB) bevara sin giltighet; blir inteckningen inlöst, får den i inroparens hand karaktären av ägarhypotek. Ifrågavarande utvidgning av den krets inteckningar som efter exekutiv försäljning bibehåller sin giltighet har vid tillkomsten av JB just etiketterats som ett utsträckande av övertagandeprincipens räckvidd. Se därom närmare prop. B s. 329 (i vissa sammanhang) och kommentarerna här nedan till 6 kap. 12 § JB; samma innebörd har termen övertagandeprincipen hos Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151.

[47] Se 50 § ävensom framställningen här nedan.

[48] Se SOU 1968: 64 s. 147, prop. 1971: 20 s. 225 och Walin—Lorichs a. a. s. 112.

[49] Jfr ovan s. 110.

[50] Se SOU 1968: 64 s. 148 f., prop. 1971: 20 s. 225 f. och Walin—Lorichs a. a. 113 f.

sakägare vilkas rätt beror därav, såvitt avser annat än erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen samt tiden för tillträde, ske på andra villkor än som anges i FfL; skyddsbeloppet får därvid höjas även om borgenär som inte själv begärt försäljning motsätter sig det. En motsvarighet till 37 § FfL fanns enligt äldre rätt.[51]

Beträffande själva auktionens förrättande lämnas sedan FfLs bestämmelser i 38—44 §§.

Den inledande paragrafen i detta avsnitt meddelar föreskrifter angående den information om auktionsobjektet och om sakägarförteckningen som skall vara upptakten till proceduren. I den mån det är påkallat med hänsyn till värdet av fastighetens tillbehör eller av annan orsak skall det anges vilken egendom som skall följa fastigheten och i vilken utsträckning egendom som framstår såsom tillbehör inte skall följa fastigheten. Vad sålunda blir angivet är avgörande för vad försäljningen omfattar i det avseendet. I övrigt ingår i försäljningen vad som enligt lag utgör tillbehör, deklareras det uttryckligen i förevarande paragraf, som också kräver att eventuell tvist om tillbehör skall anmälas. Att de som kommit tillstädes vid auktionen skall få en redogörelse för innehållet i sakägarförteckningen med bl. a. däri intagna upplysningar om skyddsbeloppet och det lägsta budet ligger väl i sakens natur men har också det uttryckligen föreskrivits i lagtexten.

Stadgandena i nästa lagrum, 39 §, befattar sig med möjligheterna att rädda rättighet som inte redan till följd av andra bestämmelser skall åtnjuta skydd vid auktionen. Viss motsvarighet till dessa stadganden fanns i äldre rätt,[52] men bakgrunden till 39 § FfL är en annan än den som hade aktualitet för de äldre reglernas vidkommande, eftersom FfL genom speciellt arrangemang skyddar inte bara rättigheter som har bättre rätt än exekutionsfordringen utan också rättigheter därutöver om det saknas anledning anta att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt; i sistnämnda hänseende åsyftas alltså den förut kommenterade bestämmelsen i 33 § andra stycket FfL. Vad som nu sägs i 39 § är att, om sakägarförteckningen upptar rättighet som inte enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och inte heller förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Om det vid det senare utropet uppnås bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dessa, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde; att ägarhypotek inte täcks utgör inte hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtas. När bud med förbehåll för rättighet inte täcker fordringar med bättre rätt, kan rättighetshavaren skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

[51] 118 § UL. — Ang. exempel på de avsteg från annars gällande ordning som må ske, se SOU 1968: 64 s. 152 f., prop. 1971: 20 s. 234, 538 f. (lagrådets utl.) och 574 samt Walin—Lorichs a. a. s. 121 f.

[52] 123 § UL.

Angående auktionsmetodiken innehåller FfL inte någon uttrycklig föreskrift. Detta måste tilläggas den innebörden att förfarandet skall vara det vid offentlig auktion i allmänhet vedertagna, d. v. s. att auktionen äger rum genom bud och överbud till dess ytterligare bud inte avges.[53]

Enligt 40 § första stycket FfL skall överexekutor, innan inrop godtas, pröva huruvida det i 32 § angivna villkoret för försäljning är uppfyllt, d. v. s. huruvida skyddsbeloppet täcks av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskilling för tillbehör i den mån sådan köpeskilling skall enligt sakägarförteckningen användas till betalning av fordringar inom skyddsbeloppet, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå. Detta första stycke i 40 § innehåller emellertid också en annan viktig regel; den säger att, även om den nyss angivna förutsättningen för inropets godtagande skulle vara för handen, får inropet inte godtas, där det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Bestämmelsen motsvarar ett strax före jordabalksreformens genomförande upptaget stadgande i UL;[54] den har till syfte att förebygga försäljning till underpris.

Återstående paragrafer i FfLs avsnitt om själva auktionens förrättande behandlar erläggande av handpenning, 41 §, ny auktions hållande för den händelse inrop inte skett som godtagits och fullföljts, 42 och 43 §§, samt överexekutors utfärdande av köpebrev sedan auktion som lett till försäljning av fastigheten vunnit laga kraft och köparen helt fullgjort sin betalningsskyldighet, 44 §. Handpenningens storlek regleras inte i förevarande avsnitt om själva auktionens förrättande utan i det nästföregående angående försäljningsvillkoren, närmare bestämt i 35 §; handpenningen skall enligt den paragrafen motsvara en tiondel av köpeskillingen, dock inte mera än vad som skall betalas kontant eller mindre än vad som kostnaden för förfarandet belöper sig till. I 41 § första stycket föreskrivs det att inroparen omedelbart efter inropets godtagande skall erlägga handpenningen; det enda anstånd som kan lämnas är ett kort uppehåll. Vad som återstår av köpeskillingsbeloppet efter handpenningens betalande skall enligt 35 § erläggas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelande; rörande tidpunkten för det sammanträdet får här hänvisas till vad som anmärkts i den tidigare framställningen. Eftersom fördelningssammanträdet bör hållas först sedan tiden för fullföljd av talan mot auktionen — tre veckor[55] — utgått, har det ansetts att en tidsintervall mellan auktionen och fördelningssammanträdet av omkring fyra veckor kan vara den i allmänhet lämpliga.[56] Skulle inroparen inte på dagen för fördelningssammanträdet betala den oguldna delen av den kontanta köpeskillingen, är hans inrop ogiltigt; detta konstateras i 41 § tredje stycket. Inroparen riskerar då att helt eller delvis förlora rätten till handpenningens återbekommande; det framgår av 43 §.

[53] Jfr den äldre regeln i 120 § UL enligt vilken gäldenären kunde kräva att försäljningen skulle ske genom utrop i "upp- och avslag". Jfr Orrhede i Svensk sparbankstidskrift 1971 s. 381.

[54] 126 § 3 mom. första p. UL, införd år 1967. Jfr SOU 1968: 64 s. 161, prop. 1967: 16 s. 125 och 1971: 20 s. 236 samt Walin—Lorichs a. a. s. 135 f.

[55] Jfr 71 § FfL.

[56] Se SOU 1968: 64 s. 127 och Walin—Lorichs a. a. s. 82.

Dagen för fördelningssammanträdet är för övrigt även tillträdesdag. Också därom stadgas i FfLs avsnitt om försäljningsvillkoren, nämligen i 36 §; paragrafen bemyndigar dock överexekutor att medge inroparen tillåtelse att redan före tillträdesdagen ta vård om fastigheten eller del därav.

Det kan i detta sammanhang vara lämpligt att beröra reglerna om hur köpeskillingsfördelningen skall gå till. Såsom nämnts i det föregående har dessa regler jämväl efter jordabalksreformens genomförande kommit att finnas kvar i UL.[57] Före sistnämnda tidpunkt gällde beträffande fördelning av köpeskilling för vid exekutiv försäljning försåld fast egendom 142—168 §§ UL. Ändringarna i UL i samband med JBs antagande och ikraftträdande innebar härvidlag att 142, 148, 149, 167 och 168 §§ upphävdes samt att en omarbetning vidtogs såvitt avsåg 143, 144, 150, 151, 154, 156, 158—161 och 166 §§; ytterligare infördes en tilläggsparagraf, 143 a §. Huvudreglerna beträffande ifrågavarande köpeskillingsfördelning finns i 143 § UL, som framstår såsom helt ny i förhållande till den äldre versionen; att tala om fördelning av köpeskillingen förmedlar för övrigt en delvis missvisande bild, eftersom fråga är om fördelning av kontant köpeskilling, behållen avkastning och andra influtna medel. Paragrafen behandlar vart för sig förfarandena när fastighet sålts på auktion (1 mom. i paragrafen), när fastighet sålts under hand (2 mom.) och när det exekutiva skeendet avbrutits innan fastighet sålts (3 mom.). I det första fallet, alltså då fastighet sålts på auktion, sker fördelningen i enlighet med sakägarförteckningen, såvida det inte framgår att fordran understiger vad som har upptagits i förteckningen. Om fordran eller kostnad, som därest den blivit anmäld i tid bort upptas i förteckningen, har anmälts senare får betalning utgå ur återstoden.[58] Har fastighet sålts under hand, skall den kontanta köpeskillingen och andra tillgängliga medel fördelas i första hand enligt köpevillkoren för underhandsförsäljningen och i övrigt enligt de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning. Vad slutligen angår det fallet att det exekutiva skeendet har avbrutits innan fastigheten sålts, fördelas tillgängliga medel på samma sätt som gäller beträffande på auktion såld fastighet, försåvitt bevakningssammanträde hållits och fördelning äger rum på den dag som kungjorts tidigare; annars sker fördelningen enligt de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning. När i detta fall talas om "tillgängliga medel" avses sådant som avkastning (t. ex. hyror) och köpeskilling för särskilt sålda fastighetstillbehör. En speciell föreskrift rörande detta fall, alltså när exekutionen har avbrutits innan fastigheten sålts, gör skillnad mellan exekutionssökanden å ena sidan och andra borgenärer å andra sidan; vid fördelning av andra medel än behållen köpeskilling för särskilt sålda tillbehör har de senare rätt att få betalning bara för ränta och kostnader om deras fordringar är förenade med panträtt på grund av inteckning (3 mom. andra p.).

Av övriga paragrafer i ULs avdelning om medelsfördelning må omnämnas enbart 151 §. Där befattar sig 1 mom. med den situationen, att fråga om fordrans eller intecknings giltighet är beroende på särskild prövning eller avgjord

[57] Se ovan s. 124.

[58] Jfr vad som anmärkts s. 134 not 25 här ovan i anslutning till bestämmelsen i 27 § andra st. FfL.

genom beslut som inte vunnit laga kraft, liksom med det fallet, att inteckning är sökt men inte beviljad. Då skall vad enligt förmånsrättslagen kan belöpa på fordringen eller inteckningen avsättas intill dess frågan om borgenärens rätt har blivit slutligt avgjord. Motsvarande skall enligt paragrafens 2 mom. gälla när fordran eljest befinns vara tvistig; då skall tillika meddelas hänvisning till borgenären att väcka talan vid domstol. I paragrafens 3 mom. heter det sedan att är fordran beroende av villkor skall avsättning ske intill dess villkoret har uppfyllts eller förfallit.[59]

Det avsnitt i FfL som följer närmast på reglerna om själva auktionsförfarandet har rubricerats "Verkan av auktion" och omfattar 45—48 §§. Den kritiska anmärkningen må väl vedervågas att ifrågavarande rubrik lovar betydligt mera än vad den kan hålla. Mera centralt väsentliga regler om auktionseffekterna finns nämligen utan tvekan på annat håll och det såväl inom ramen för FfL som utanför FfL.[60] Den grundläggande regleringen rörande verkan av exekutiv auktion utgörs obestridligen av de förut omnämnda stadganderna i 6 kap. 12 § JB.[61] Där säger ju det i paragrafens första stycke upptagna huvudstadgandet — som väl att märka inte rör gemensamma inteckningar[62] — att om den intecknade fastigheten säljs på exekutiv auktion inteckningen skall, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, vara ogiltig till belopp som inte täcks av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel. Ett viktigt förbehåll meddelas dock; överexekutor kan förordna om fortsatt inteckningsansvar trots att inteckningen skulle enligt det nu ifrågavarande huvudstadgandet vara utan verkan. Ytterligare föreskrifter om denna befogenhet för överexekutor ges inte i JB utan i FfL, närmare bestämt i dess 56 §. Det framgår av sistnämnda lagrum att förutsättningen för ett sådant förordnande om fortsatt inteckningsansvar är en begäran av köparen; denne kan ha ett påtagligt intresse av att en inteckning som enligt huvudregeln skulle falla bort får stå kvar. Ett direkt villkor för att köparens framställning skall kunna bifallas är att pantbrevet är tillgängligt.[63] Till de i 6 kap. 12 § JB upptagna stadgandena om verkan av auktion ansluter sig sedan de likaledes i det föregående berörda reglerna i 6 kap. 13 § JB angående verkan på inteckning av fördelning utav medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts;[64] såsom redovisats utsäger huvudregeln i den paragrafen att inteckningen är ogiltig till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Vad nu härutöver föreskrivs i FfLs avsnitt "Verkan av auktion" är, såvitt rör

[59] Beträffande de i samband med jordabalksreformen reviderade fördelningsreglerna i UL må allmänt hänvisas till SOU 1968: 64 s. 105 f. och 226 ff., prop. 1971: 20 s. 311 ff., Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 127 f. samt Walin—Lorichs a. a. s. 44 f. och 261 ff.

[60] Jfr allmänt prop. 1971: 20 s. 191 f.

[61] Se ovan s. 111.

[62] Ang. auktionseffekterna å sådana se nedan s. 149.

[63] Ang. förordnande om fortsatt inteckningsansvar se prop. (1970: 20) B s. 912, SOU 1968: 64 s. 183 ff., prop. 1971: 20 s. 267 ff., Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 150 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 132 samt Walin—Lorichs a. a. s. 174 ff.

[64] Se ovan s. 111 f.

auktions inverkan på fordran, huvudsakligen begränsat till det som stadgas i 45 §. Där heter det i första stycket att fastigheten, efter det att den försålts, inte svarar för fordran som avses i 25 § första stycket 1, d. v. s. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §.[65] Denna bestämmelse i 45 § första stycket FfL motsvarar den numera upphävda 134 § UL som innebar att fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken inte kunde stå kvar i fastigheten efter den exekutiva försäljningen.[66] Andra stycket i 45 § FfL fastslår att borgenär som har pantbrev till säkerhet för sin fordran inte skall efter fastighetens försäljning kunna mot köparen göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillträdesdagen samt framtida ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet.[67] Stadgandet avser alltså den avräknade panträttens omfång och är väl ganska självklart; förre ägarens personliga betalningsansvar mot fordringsägaren kvarstår givetvis, och den till nye ägaren genom försäljningen övergångna fastigheten svarar inte för mera än vad som avräknats. Men en anslutande specialbestämmelse finns i tredje stycket av 45 § FfL. Det klargörs där att nye ägaren blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse har avräknats på den kontanta köpeskillingen med stöd av 34 § tredje stycket FfL,[68] och förre ägaren blir då i motsvarande mån fri från ansvar.[69]

"Gemensamt intecknade fastigheter" är rubriken på det avsnitt i FfL — 49—55 §§ — som följer närmast efter den såsom "Verkan av auktion" betitlade regleringen. De före JBs ikraftträdande tillämpliga UL-bestämmelserna om exekutiv försäljning av flera gemensamt intecknade fastigheter var ytterst komplicerade.[70] Detta var en ofrånkomlig konsekvens av att de civilrättsliga reglerna om gemensam inteckning var i sig så invecklade. I den föregående framställningen har betonats att det primära syftemålet med den inom ramen för jordabalksreformen bedrivna omgestaltningen av institutet gemensam inteckning just var att reducera de exekutionsrättsliga komplikationerna.[71] Såsom den avgörande civilrättsliga orsaken till den exekutionsrättsliga vidlyftigheten hade under reformarbetet utpekats friheten att låta allskön separatintressen göra sig gällande i fråga om den samintecknade fasta egendomen. Om man dels förebyggde att den samintecknade egendomen kom att besväras av särbelastningar dels stipulerade att äganderätten måste ligga hos ett enda subjekt, skulle exekutionsordningen bli i princip densamma som vid försäljning

[65] Se ovan s. 132 f. (under II.) ang. ifrågavarande i 25 § första st. 1 upptagna fordran samt ovan s. 143 ang. tillträdesdag enligt 36 §.
[66] Se SOU 1968: 64 s. 153, prop. 1971: 20 s. 244, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 133 f. samt Walin—Lorichs a. a. s. 145.
[67] SOU 1968: 64 s. 153, prop. 1971: 20 s. 191 och 244, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 134 samt Walin—Lorichs a. a. s. 145 f.
[68] Se därom ovan s. 139.
[69] Se SOU 1968: 64 s. 153 f., prop. 1971: 20 s. 244, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 134 samt Walin—Lorichs a. a. s. 146.
[70] Se särskilt 116, 117, 121 och 122 §§ UL.
[71] Jfr ovan s. 89 f. och 93.

av en "enkelt" intecknad fastighet, underströks det.[72] JB har otvivelaktigt sökt främja dessa målsättningar och har alltså tillhandahållit möjligheterna att åstadkomma en förenkling av stadgandena angående exekutiv försäljning av gemensamt intecknad egendom. Ändå kan det inte påstås att den exekutiva regleringen i ämnet sådan den nu möter i förevarande 49—55 §§ FfL ter sig alldeles avgjort enkel i jämförelse med ULs förut gällande bestämmelser.[73]

Att också den nya regleringen kom att delvis bli både vidlyftig och komplicerad sammanhänger förstås med att det civilrättsliga mönster som utgör underlaget trots allt inte kunde exklusivt förbehålla panträttsgemenskapen för situationer där varje särbelastning hos någon av komponenterna var utesluten och där alla komponenterna var och förblev i en ägares hand.[74] Skulle likväl i det enskilda fallet en sådan fullständig kongruens i både ägar- och belastningshänseende föreligga samt den exekutiva försäljningen därtill avse hela det sammintecknade fastighetsbeståndet, blir detta att vid försäljningen behandla precis på samma sätt som en "enkelt" intecknad fastighet, och skeendet följer helt och hållet de ordinära procedurföreskrifter som redovisats i det föregående, d. v. s. gemensam sakägarförteckning upprättas och fastigheterna utropas gemensamt. Detta konstateras uttryckligen i 51 § FfL.[75]

På olika sätt kan förhållandena vid exekutiv föräljning av sammintecknad fast egendom bli mera krångliga än i det läge som 51 § FfL hänför sig till. De särskilda regler som därvid erfordras är de som upptas i 49 och 50 §§ samt 52—55 §§ FfL; i den mån särregler inte meddelats gäller naturligtvis FfLs ordinära bestämmelser.[76] Bland de komplicerade situationerna må här för det första uppmärksammas den som karakteriseras av att den aktuella exekutiva försäljningen såsom sitt objekt bara har någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna. Innehavaren av den gemensamma inteckningen kan då ha ett givet intresse av att också andra komponenter i det sammintecknade fastighetsbeståndet blir indragna i den exekutiva försäljningen. Två omständigheter skapar ett sådant intresse. Eftersom det solidariska ansvaret komponenterna emellan bara är subsidiärt,[77] blir det nödvändigt med en samtidig försäljning av andra komponenter för att man skall kunna utröna om solidaritetsansvaret behöver utnyttjas. Och en samtidig försäljning av andra fastigheter kan för det andra vara dikterad även av förväntningen att fastigheterna därigenom inbringar en högre försäljningssumma. FfL konstituerar därför som förut nämnts en indragningsrätt likaväl som de äldre reglerna innefattade en sådan.[78] Bestämmelserna om indragningsrätten finns, såsom tidigare redovisats, i 49 § FfL vari föreskrivs bl. a. att begäran om indragningsrättens utövande skall framställas hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet. Bifalls yrkandet, an-

[72] Se s. 90 här ovan.
[73] Jfr Orrhede i Svensk sparbankstidskrift 1971 s. 382.
[74] Se ovan s. 90.
[75] Jfr SOU 1968: 64 s. 170 och 174, prop. 1971: 20 s. 248 och 544 (sistnämnda referens avser lagrådets utl.), Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 129 samt Walin—Lorichs a. a. s. 152 och 160 f.
[76] Se ånyo prop. 1971: 20 s. 544 (lagrådets utl.).
[77] Jfr ovan s. 109.
[78] Se ovan s. 65, 73, 74 och 127 samt nedan s. 349 och 353.

ses som framgått den indragna fastigheten utmätt i och med beslutets meddelande; den får inte säljas förrän beslutet vunnit laga kraft.[79]

I 50 § behandlas därefter den situationen att försäljningen verkligen skall genomföras endast beträffande en av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter. Då skall fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning upptas i sakägarförteckningen med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Innebörden härav är i främsta rummet att beloppet i fråga skall motsvara fastighetens primäransvar för inteckningen. Men läget kan vara det att även fastighetens subsidiäransvar måste beaktas i sammanhanget; exempelvis kan brist ha uppstått vid tidigare företagen exekutiv försäljning av samintecknad fastighet.[80] Under sådana förhållanden skall vid den nu aktuella försäljningen ansvarsbeloppet inrymma även vad fastigheten har att bidra med för att täcka brist i den tidigare försålda fastigheten.[81]

De sålunda redovisade bestämmelserna i 49 och 50 §§ FfL representerar likväl inte förevarande lagavsnitts centrala regler om när och hur särskilda förfaranden måste iakttas vid exekutiv försäljning av gemensamt intecknade fastigheter. De nu åsyftade centrala reglerna finns i stället uti 52—55 §§ vilka utgör inbördes sammanhängande stadganden. Huvudparagrafen i regelkomplexet är den inledande 52 § som anger när dessa särskilda procedurregler är tillämpliga. Så är fallet för det första när två eller flera av de samintecknade fastigheterna men inte alla skall säljas;[82] detta klargörs i 52 § första stycket. Procedurreglerna i fråga skall för det andra tillämpas när visserligen samtliga samintecknade fastigheter skall säljas men sådan fullständig kongruens i ägar- och belastningshänseende vilken 51 § förutsätter inte är för handen; detta framgår av 52 § andra stycket. De olika inkongruenssituationerna hänför sig till att

1. fastigheterna har olika ägare,
2. någon av fastigheterna med stöd av 49 § indragits i försäljningen,
3. någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
4. någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning,
5. någon fastighets ansvar för gemensam inteckning inte avser inteckningens hela belopp,
6. någon av fastigheterna besväras av rättighet som inte skall bestå oavsett om fastigheten säljs.

[79] Ang. indragningsrätten se SOU 1963: 55 s. 370 ff., SOU 1968: 64 s. 171 ff., prop. (1970: 20) B s. 345 ff. och 915 f. samt A s. 245 (lagrådets utl.) och 320 (lagrådets utl.), prop. 1971: 20 s. 248 ff., Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 129 f. samt Walin—Lorichs a. a. s. 154 ff. Beträffande äldre rätt se även Lamm a. a. s. 131 ff. och 153 ff., Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 65 ff. samt samme förf., Inteckningsförordningen s. 71 f. och 77.

[80] Jfr 6 kap. 10 och 11 §§ JB samt framställningen s. 109 här ovan.

[81] Ang. regleringen i 50 § FfL se SOU 1968: 64 s. 170, prop. 1971: 20 s. 246 ff., Alméns PM s. 145, Lamm a. a. s. 175 ff., Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 69 f., samme förf., Inteckningsförordningen s. 128 samt Walin—Lorichs a. a. s. 158 f.

[82] Om bara gemensamt utrop skulle kunna praktiseras i detta fall, kunde följden bli att brist överfördes på oriktigt sätt.

I det fall av inkongruens vilket upptagits under 6 skall ett tillämpande av procedurreglerna i regelkomplexet dock ske enbart om så har yrkats av innehavare av rättigheten i fråga. Å andra sidan gäller — alltjämt enligt 52 § andra stycket — att de särskilda procedurreglerna skall komma till begagnande också om det i andra fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.[83]

Intressant är att notera vad som redan angetts, nämligen att särintresse i form av rättighet i någon av de samintecknade fastigheterna inte utan vidare framtvingar ett tillämpande av de särskilda procedurreglerna. Förutsättning för ett sådant tillämpande är som framgått att uttryckligt yrkande därom har gjorts. I avsaknad av yrkande föranleder inte existensen av detta slags särintresse något frångående av försäljningsordningen i 51 §; de samintecknade fastigheterna säljs med andra ord också i dylikt fall enligt det för försäljning av en enda fastighet gällande mönstret. Såsom framgår av 51 § andra punkten skall härvid den i enbart en eller flera av fastigheterna men inte i dem alla upplåtna rättigheten anses vara upplåten i dem alla. Att särintresse i form av rättighet inte automatiskt utlöser ett tillämpande av särskilda procedurregler är en nyhet i förhållande till den äldre ordningen.[84]

Själva kärnan i den ordning som de särskilda procedurreglerna — dessa redovisas i 53—55 §§ FfL — går ut på och tillika den komponent i proceduren som är ägnad att radikalt skilja denna från mönstret vid försäljning av kongruenta fastigheter enligt 51 § är tvånget att upprätta en separat sakägarförteckning för varje fastighet som skall säljas.[85] Stadgandena härom är upptagna i 53 §, som dessutom lämnar anvisningar om tillvägagångssättet vid förteckningarnas upprättande. Varje förteckning skall upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen, såvida inte exekutionsfordringen har ännu bättre rätt. Fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning upptas för varje fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Kan ansvaret komma att vid försäljningen vidgas utöver vad som nu sagts skall det anmärkas i förteckningen. Och beträffande fastighet som svarar endast i andra hand anges om sådant ansvar kan ifrågakomma. Slutligen klargörs i 53 § att, när fastighet inbegripits i försäljningen genom att den i 49 § stadgade indragningsrätten bringats i tillämpning, skall vid beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § JB anses som om fastigheten utmätts samtidigt med den ursprungligen utmätta fastigheten;[86] den sålunda stadgade fiktiva tidpunkten för utmätningen får di-

[83] Ang. de olika fallen av inkongruenssituationer och i dessa föranledd tillämpning av särskilda procedurregler, se SOU 1968: 64 s. 174 f., prop. 1971: 20 s. 252 ff., Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 130 samt Walin—Lorichs a. a. s. 161 ff.

[84] Ang. rättighet och dess behandlande i förevarande sammanhang se SOU 1968: 64 s. 175 f., prop. 1971: 20 s. 254 f., Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 130 samt Walin—Lorichs a. a. s. 161 och 164.

[85] Jfr SOU 1968: 64 s. 174, prop. 1971: 20 s. 253, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 130 samt Walin—Lorichs a. a. s. 160 f. Se även 6 kap. 12 § andra st. JB och framställningen här ovan s. 111.

[86] Ang. beräkningen av tillägg enligt 6 kap. 3 § JB se ovan s. 105 ff., jfr Lamm a. a. s. 157 och Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 70 f.

rekt betydelse för tilläggets storlek eftersom denna ju skall beräknas räntemässigt från den dag utmätning skedde.[87]

Innan denna översikt lämnar ämnet gemensamma inteckningar, måste erinras om att speciella bestämmelser angående auktionseffekterna har uppställts beträffande sådana inteckningar. Bestämmelserna finns i 6 kap. 12 § JB, ett lagrum som berörts i det föregående både i framställningen om grunddragen hos panträttsreglerna[88] och i förevarande presentation av exekutionsreglerna.[89] Uti andra stycket av 6 kap. 12 § JB stadgas till en början i första punkten att, om inteckning avser flera fastigheter gemensamt och dessa säljs på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, de för "enkel" inteckning givna föreskrifterna i paragrafens första stycke[90] skall äga tillämpning; en referens av det slaget är naturlig, eftersom fråga är om en sådan kongruens i ägar- och belastningshänseende som enligt 51 § FfL skapar en med "enkel" inteckning helt likartad situation. Innebörden av referensen är alltså att inteckningen skall efter auktionen vara utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel försåvitt inte överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Men beträffande det fallet, att försäljningen av de gemensamt intecknade fastigheterna sker enligt särskilda sakägarförteckningar, föreskrivs sedan i 6 kap. 12 § andra stycket andra punkten JB att inteckningen förlorar sin verkan — d. v. s. förlorar sin verkan helt och hållet — oavsett om den blir täckt eller inte, såvida inte överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Ånyo aktualiseras härmed den förut kommenterade 56 § FfL. Det visar sig att det lagrummet stipulerar alldeles särskilda förutsättningar för överexekutors förordnande i den mån fråga är om en situation där auktionen avser ett gemensamt intecknat komplex vilket inte kan enligt 51 § FfL behandlas i likhet med en "enkelt" intecknad fastighet. Så stadgas i 56 § andra stycket FfL att i ett dylikt läge ett förordnande om fortsatt inteckningsansvar får meddelas endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran för vilken panträtt på grund av inteckningen åtnjuts blivit täckt; om medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevsbelopp får förordnande inte meddelas beträffande motsvarande del av inteckningen. I 6 kap. 12 § andra stycket tredje punkten JB utpekas slutligen ytterligare en situation där gemensam inteckning i vidare mån än enligt paragrafens första stycke förlorar sin giltighet som följd av auktion; säljs bara någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt utan giltighet, om inte överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan giltighet till den del medel utfallit på pantbrevets belopp; också senast omnämnda överexekutorsförordnande förutsätter ett uppfyllande av de särskilda betingelserna i 56 § andra stycket FfL.[91]

[87] Om regleringen i 53 § FfL se SOU 1968: 64 s. 178 ff., prop. 1971: 20 s. 259 ff. samt Walin—Lorichs a. a. s. 165 ff.
[88] Se ovan s. 111.
[89] Ovan s. 144.
[90] Se ånyo ovan s. 144.
[91] Ang. auktionens effekter på gemensam inteckning jfr allmänt Olivecrona, In-

Beträffande särställningen för gemensam inteckning enligt den i 6 kap. 13 § JB upptagna regleringen angående effekten av fördelning utav medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts torde det räcka med att hänvisa till vad som omnämnts därom ovan i framställningen om grunddragen hos panträttsreglerna.[92]

Att äldre rätt tillät upplåtelse av panträtt i ideell andel i fastighet bidrog i hög grad till komplikationerna inom inteckningsväsendet; förut har nämnts att en möjlighet till särinteckning i andel är ägnad vålla samma besvärligheter som föranleds av rätten att etablera gemensam inteckning.[93] Vissa speciella bestämmelser i FfL vilka avser exekution i fastighetsandel har i förbigående berörts här ovan.[94] En redogörelse som vill klarlägga huvuddragen av nuvarande exekutionslagstiftning med inriktning på dess samband med och betydelse för JBs panträttsregler har knappast anledning att ingående behandla vad som föreskrivs om exekutionen i fastighetsandel. Förklaringen härtill är naturligtvis den att JB inte upprätthåller äldre rätts medgivande till att låta panträtt ha fastighetsandel såsom sitt objekt.[95] Att FfL inrymmer särskilda bestämmelser om exekution i andel är primärt och på riktigt lång sikt sett exklusivt förestavat av att något förbud mot utmätning i fastighetsandel inte har införts. En sekundär bevekelsegrund i nuläget för sådana exekutionsbestämmelser är att med stöd av äldre inteckningslagstiftning tillkomna panträtter i fastighetsandel kan komma att kvarstå under åtskillig tid.[96]

I fråga om förfarandet vid försäljning av utmätt fastighetsandel har i det föregående omnämnts de särskilda stadgandena i 67 och 68 §§ FfL, innebärande att en försäljning av hela fastigheten kan framtvingas (67 §) och att därvid hela fastigheten skall anses utmätt vid den tidpunkt då beslutet om dess indragande meddelades (68 §).[97] Det förtjänar understrykas att denna möjlighet att dra in återstoden av fastigheten står till buds också i den situationen då andelsutmätningen grundar sig på en enligt äldre rätt tillkommen panträtt i andelen.[98] Utöver vad som tidigare sagts om innehållet i 67 och

teckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151 ff. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 132 f.

[92] Se s. 111 f.

[93] Se ovan s. 83.

[94] Se s. 126 f. och 140.

[95] Jfr ovan s. 109 och 110.

[96] Ang. exekution i andel av fastighet se allmänt SOU 1968: 64 s. 91 ff., prop. 1970: 145 s. 136, prop. 1971: 20 s. 107 ff. och 168 ff. samt Walin—Lorichs a. a. s. 25 ff.

[97] Ovan s. 126 f.

[98] Jfr Walin—Lorichs a. a. s. 198. Påpekandet görs inte minst av det skälet att ett uttalande i förarbetena — i SOU 1968: 64 s. 92 — låter förmoda att indragningsrätten skulle sakna intresse i detta fall. Uttalandet befattar sig med frågeställningen om när det skulle kunna tänkas föreligga behov av en indragningsrätt sådan som den sedermera genom regeln i 67 § FfL tillskapade. Och det heter därvid: "Frågan gäller i stället det fallet att utmätning av andel äger rum för fordran som *ej* (kurs. i SOU) är förenad med panträtt på grund av inteckning eller förmånsrätt — — —." Uttalandet är återgivet i prop. 1971: 20 s. 108 och hos Walin—Lorichs a. a. s. 26.

68 §§ FfL må sedan endast omtalas att, där hela fastigheten skall säljas på auktion, av sakägarförteckningen skall framgå vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel. Härvid skall skyddsbeloppet bestämmas så, att fordringar som gäller i den först utmätta andelen enbart eller i nämnda andel jämte annan andel och som har bättre rätt än exekutionsfordringen blir fullt täckta. Detsamma skall tillämpas beträffande kostnaden för förfarandet. Dessa föreskrifter är upptagna i 68 § andra stycket FfL.

Det andra sammanhang vari fastighetsandel har berörts i det föregående hänförde sig till de i 34 § FfL meddelade reglerna om övertagandeprincipen och om undantagen från denna. Som därvid angavs inbegrips bland de fordringar, vilka trots sin belägenhet inom skyddsbeloppet inte skall avräknas, fordran som är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten.[99] Beträffande fordringar som inte omfattas av övertagandeprincipen och sålunda inte automatiskt skall avräknas föreskrivs i samma 34 § FfL att avräkning dock kan ske om överenskommelse därom träffats med den som är betalningsberättigad enligt sakägarförteckningen; även detta har berörts i det föregående.[1] Det skulle väl under alla förhållanden ha varit tveksamt huruvida sådan överenskommelse kunnat träffas såvitt gäller fordran grundad på inteckning i andel. Genom en uttrycklig regel i lagen den 17 december 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken — fortsättningsvis i detta arbete förkortad PromL — är dock varje tvekan undanröjd; i 32 § andra stycket PromL heter det nämligen att, avser inteckning andel i fastighet och säljs fastigheten på exekutiv auktion efter JBs ikraftträdande, är inteckningen utan verkan i andelen sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts.[2] Bestämmelsen har tillkommit såsom ett led i avvecklingen av befintliga andelsinteckningar.[3]

Inom ramen för denna redovisning av exekutionsreglerna har institutet ägarhypoteket figurerat med anknytning till skilda ämnen.[4] Här skall nu någon ytterligare uppmärksamhet ägnas åt den reglering som möjliggör att ägarhypotek kan tjäna såsom exekutionsobjekt.[5] Den viktigaste komponenten i denna reglering, 91 a § UL, har tidigare kortfattat presenterats.[6] Paragrafens specialmekanismer för att låta utmätning komma till stånd är såsom nämnts konstruerade för den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare till följd av att pantbrevet inte alls eller endast delvis behöver utnyttjas för täckning av fordran. Som likaledes angetts i det föregående utgör ägarhypoteket en rätt av sådant slag. Men genom den vida terminologien i 91 a § UL faller sålunda inte bara ägarhypoteket under paragrafen. Till dess tillämpningsområde är att hänföra också tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. Och väl att märka kan tillägg tas i anspråk såsom utmätningsobjekt även i situationer då inte något som helst ägarhypotek finns till förfogande. Motiveringen härför har varit att

[99] Se ovan s. 139 f.
[1] Se ovan s. 139.
[2] Jfr prop. 1970: 145 s. 136.
[3] Se jämväl nedan s. 381.
[4] Se ovan s. 126, 128, 134, 135, 136, 139, 140 och 141.
[5] Se allmänt härom SOU 1968: 64 s. 93 ff., prop. 1971: 20 s. 109 ff. och 171 ff., prop. 1971: 179 s. 33 och 49 samt Walin—Lorichs a. a. s. 42 ff.
[6] Se ovan s. 126.

tillägg kan utnyttjas av en andrahandspantshavare för att täcka dennes kapitalfordran[7] och att en utmätningsborgenär under sådana förhållanden måste på samma sätt kunna få ta tillägget i anspråk för att få sin fordran täckt. I annat fall skulle nämligen utmätningsborgenären behöva stå tillbaka för en borgenär åt vilken fastighetsägaren senare har upplåtit panträtt i andra hand.[8]

Som framgått[9] sker utmätningen enligt 91 a § UL på det sättet att pantbrevet tas i förvar eller förbud meddelas innehavaren av pantbrevet att utlämna det utan tillstånd, varefter själva den fasta egendomen skall tas i anspråk om borgenären yrkar det inom en månad från utsökningen. Om emellertid sådant yrkande inte framställs, skall pantbrevet "pantförskrivas" till borgenären enligt närmare bestämmelser i 91 b § UL. Pantförskrivningen enligt det senare lagrummet går så till, att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen; i underrättelsen skall anges att innehavaren inte får utlämna handlingen till skada för borgenären.[10]

Övergångsbestämmelser

Arbetet på gestaltningen av de nya panträttsreglerna hade såsom en av sina utgångspunkter att reglerna skulle kunna göras tillämpliga också på inteckningar som beviljats eller sökts före JBs ikraftträdande. Ett motsatt ställningstagande hade inte varit tänkbart, eftersom man med rätta bedömde det vara ogörligt att ens på mycket lång sikt ersätta samtliga inteckningshandlingar som cirkulerade vid JBs ikraftträdande med nya sådana enligt JBs modell.[11] För förverkligandet av det alternativ som sålunda valdes — att inpassa de äldre inteckningarna i det nya systemet — räckte det emellertid inte med att låta det nya systemet präglas av ett visst hänsynstagande till karaktären av de äldre företeelser varå det skulle appliceras. Det var naturligtvis jämväl nödvändigt att skapa särskilda övergångsföreskrifter som skulle fullkomna möjligheterna för ifrågavarande inpassande av de äldre inteckningarna.

Dessa övergångsbestämmelser upptas i PromL dels i 23—33 §§ under rubriken "Övergångsbestämmelser angående 6 kap. nya jordabalken", dels i 61 och 62 §§, d. v.s. slutparagraferna i det avsnitt som bär rubriken "Övergångsbestämmelser angående 19—23 kap. nya jordabalken". Utöver dessa lagrum bör i PromL uppmärksammas 5 § med dess övergångsstadganden rörande enligt äldre rätt uppkomna förmånsrätter för fordringar på ogulden köpeskilling vid fastighetsköp. Vidare kommer förevarande framställning att beröra några övergångsbestämmelser i förmånsrättslagen och FfL.

[7] Se ovan s. 106 f.
[8] Se prop. 1971: 179 s. 33 och 49 samt Walin—Lorichs a. a. s. 42 ff.
[9] Se ovan s. 126.
[10] Ang. utmätning av pantbrev se jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 105 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 99 ff., samme förf. i SvJT 1973 s. 244 ff. (i art. rubricerad "Spörsmål om utmätning av pantbrev") samt Stark a. a. s. 205. Jfr prop. (1970: 20) A s. 232 (lagrådets utl.) samt s. 126 här ovan.
[11] Jfr prop. (1970: 20) B s. 262 och 279 samt prop. 1970: 145 s. 128.

Såvitt angår vissa enskildheter i angivna övergångsstadganden i PromL lämpar sig en redovisning bäst i anslutning till detaljkommentarerna till respektive lagrum i JB. Vad som nu skall presenteras av innehållet i PromLs panträttsregler är företrädesvis de grundläggande dragen.

Till denna grundläggande materia hör otvivelaktigt regler i 23 och 24 §§ PromL. Enligt den förra paragrafen skall inteckning för fordran som beviljats eller sökts före JBs ikraftträdande anses som en enligt JBs bestämmelser beviljad eller sökt inteckning på belopp motsvarande den tidigare beviljade eller sökta inteckningens kapitalbelopp. Och själva inteckningshandlingen skall anses som pantbrev respektive s. k. vilandebevis[12] på beloppet i fråga.[13] I 24 § PromL heter det sedan att, om inteckningshandling utgör säkerhet för fordran vid JBs ikraftträdande, panträtt skall enligt 6 kap. 2 § JB anses upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen; som nämnts i det föregående innebär ju JBs panträttskonstruktion att panträtten konstitueras först genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för fordringen,[14] och här krävdes därför en uttrycklig förklaring om att den konstitutiva rättshandlingen skulle anses ha kommit till stånd beträffande de äldre inteckningshandlingarna. I den tidigare framställningen har också en annan primärt kännetecknande sida hos JBs panträttskonstruktion betonats, nämligen den att panträtten alltid skall utgöra säkerhet för en personlig fordran; JBs panträtt är alltså exklusivt en panträtt till säkerhet för fordran.[15] På denna punkt har lagstiftaren varit ställd inför nödvändigheten att beakta det faktum att enligt äldre rätt i viss utsträckning förekom inteckningar som borgenär innehade utan att handlingen alls utgjorde säkerhet för någon fordran; inteckningshandlingen utgjorde med andra ord en självständig värdehandling.[16] Med avseende på sådana självständiga äldre inteckningshandlingar medger 24 § PromL att borgenären bibehålls vid sin rätt att med stöd av enbart inteckningshandlingen rikta krav mot den intecknade fastigheten.[17]

Inte minst viktiga är de i 26—28 §§ PromL upptagna stadganden som klargör vad som beträffande äldre inteckningar skall gälla angående omfattningen av rätten till betalning ur intecknad fastighet. I detta hänseende har som bekant 6 kap. 3 § JB åstadkommit väsentliga förändringar i jämförelse med den förut rådande ordningen.[18] Främst bör härvid beaktas att det i sagda paragraf i JB stadgade tillägget har blivit fixerat till 15 procent av pantbrevets belopp. Om 15-procentregeln tillämpas beträffande en före JBs ikraftträdande tillkommen inteckning, skulle regeln kunna komma att innebära en kanske ganska betydande inverkan på rättsläget för gäldenär och borgenär, ibland

[12] Se därom 22 kap. 4 § andra st. JB. Jfr framställningen s. 162 ff. här nedan.
[13] Ang. 23 § PromL jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 84 f. och 138, samme förf., Inteckning och panträtt s. 75 f. och 78 samt Stark a. a. s. 208 f.
[14] Jfr ovan s. 102.
[15] Se ånyo ovan s. 102.
[16] Jfr prop. (1970: 20) B s. 263 f. och prop. 1970: 145 s. 130 f.
[17] Ang. 24 § PromL jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 85 och 138 samt Stark a. a. s. 209 f.
[18] Se ovan s. 105 ff.

även på tredje mans rättsställning. Till följd härav har det skäliga hänsynstagandet till fastighetsägare, borgenär och tredje man förhindrat att bestämmelserna i 6 kap. 3 § JB fått en reservationslös tillämpning på de äldre inteckningsförhållandena. Sålunda föreskrivs i 26 § PromL att, om borgenär har panträtt för sin fordran på grund av äldre inteckning, skall i fråga om hans rätt till betalning ur medel som myndighet vid utsökning eller eljest fördelar mellan rättsägare i den av inteckningen besvärade fastigheten äldre bestämmelser tillämpas i stället för 6 kap. 3 § JB, om det yrkas av någon vars rätt beror därav; denna föreskrift gäller dock bara om fördelningen föranleds av utmätning som skett före utgången av år 1976 eller av konkurs efter ansökan som gjorts inom samma tid eller, såvitt angår fördelning av annan anledning än utmätning eller konkurs, om medlen nedsatts inom den angivna tiden.[19] Vad angår fastighetsägarens intresse av att 6 kap. 3 § JB inte skall till hans skada tillämpas på ett äldre inteckningsförhållande stadgas emellertid att fastighetsägaren också i annat fall än då nyssnämnda regel i 26 § PromL får åberopas skall kunna begära att vid medelsfördelningen betalning till borgenären begränsas i enlighet med äldre bestämmelser. Stadgandet finns i 27 § PromL och betingas förstås av uppfattningen, att en övergång till att tillämpa bestämmelserna om tillägg i 6 kap. 3 § JB i stället för äldre regler angående inteckningsränta inte ens då övergångsfristen är ute kan få leda till att borgenären tillerkänns en mera vidsträckt rätt till betalning ur den intecknade egendomen än han haft tidigare utan att fastighetsägaren medger att ansvaret sträcks ut.[20] I 28 § PromL, åter, är det hänsynen till borgenärens välmotiverade intresse som föranlett en särskild skyddsanordning till hans förmån. Skyddet har här fått karaktären av en uppsägningsrätt. Det utsägs i paragrafen att medför 6 kap. 3 § JB, i fall då panträtt grundas på äldre inteckning och fordringens förfallodag inträffar efter utgången av år 1976, att inteckningssäkerhetens värde nedgår väsentligt och gäldenären inte efter anfordran ställer ytterligare säkerhet varmed borgenären skäligen kan åtnöjas, får borgenären säga upp fordringen till betalning inom sex månader.[21] — I anslutning till denna redovisning av huvudinnehållet i 26—28 §§ PromL må nämnas att FfL bland sina övergångsbestämmelser upptar den föreskriften att FfLs stadganden om tillägg enligt 6 kap. 3 § JB är att tillämpa beträffande ränta som enligt 26 eller 27 § PromL skall i stället för sådant tillägg beräknas på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag; se punkt 3 i sagda övergångsbestämmelser till FfL.

Vid JBs ikraftträdande fanns naturligtvis talrika "vilande" inteckningar, d. v. s. fall då ansökan om inteckning i enlighet med reglerna i IF hade förkla-

[19] Se prop. 1970: 145 s. 132 ff. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 138 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 78 f. (vad Olivecrona hänför till 24 § PromL avser i själva verket 26 § PromL; uppenbarligen är fråga om ett tryckfel) samt Stark a. a. s. 210 f.

[20] Se prop. 1970: 145 s. 134 f. och 412 (lagrådets utl.) samt Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 79 samt Stark a. a. s. 211.

[21] Se prop. 1970: 145 s. 135 och 412 f. (lagrådets utl.), Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139, samme förf., Inteckning och panträtt s. 79 samt Stark a. a. s. 211 f.

rats vilande enligt samma förordning. Om sådan vilandeförklarad inteckningsansökan föreskrivs i 61 § första stycket PromL att fullföljs den efter JBs ikraftträdande skall inteckning enligt JB beviljas om ansökningen uppfyller villkoren enligt IF. Att märka är alltså att pantbrev skall utfärdas enligt JB och resultatet av fullföljdsprövningen bli i allo en inteckning enligt JB; uttryckligen förklaras i detta övergångsstadgande i 61 § första stycket PromL att ansökningen skall vid fullföljandet anses avse ett penningbelopp motsvarande fordringens kapitalbelopp.[22] Förevarande övergångsstadgande anknyter som synes nära till det ovan behandlade innehållet i 23 § PromL; såsom nämnts utsägs i det lagrummet bl. a. att inteckning som beviljats före JBs ikraftträdande skall anses som en enligt JB beviljad inteckning på belopp motsvarande den tidigare beviljade inteckningens kapitalbelopp samt vidare att inteckningshandlingen skall anses som pantbrev på samma belopp.[23] Likställigheten mellan en helt "modern" inteckning och en inteckning som beviljats efter JBs ikraftträdande på basis av en ansökan som förklarats vilande dessförinnan inskränker sig emellertid inte till vad som framgår av 61 § första stycket PromL och nu redovisats. Väsentliga övergångsstadganden i sammanhanget finns också i 25—28 §§ PromL där materiell likställighet i viktiga hänseenden proklameras. Den åsyftade övergångsbestämmelsen i 25 § PromL ansluter sig till de i det föregående återgivna reglerna i 24 § PromL om att, där äldre inteckningshandling utgör säkerhet för fordran vid JBs ikraftträdande, panträtt skall enligt 6 kap. 2 § JB anses upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen samt att, där inteckningshandlingen inte utgör säkerhet för fordran vid JBs ikraftträdande utan i stället är en självständig värdehandling, borgenären bibehålls vid sin rätt att med stöd av enbart inteckningshandlingen rikta krav mot den intecknade fastigheten.[24] Uti den nu åsyftade övergångsbestämmelsen i 25 § PromL — upptagen i paragrafens första stycke — föreskrivs att reglerna i 24 § äger motsvarande tillämpning i fall då borgenär vid JBs ikraftträdande innehar fordringshandling på grund varav inteckning sökts samt inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § första stycket PromL.[25] Vad därefter angår de här åsyftade övergångsbestämmelserna i 26—28 §§ PromL befattar sig dessa i likhet med det förut återgivna innehållet i sagda paragrafer med vad som skall gälla angående omfattningen av rätten till betalning ur intecknad fastighet.[26] Genomgående klargörs i paragraferna att vad därvidlag utsägs om äldre inteckning skall gälla även de med stöd av 61 § första stycket PromL beviljade inteckningarna.

För lagstiftaren stod det emellertid klart att en viss kategori inteckningsansökningar påkallade hänsynstaganden i viss mån jämförliga med dem som bestods de inteckningsansökningar som vilandeförklarats före JBs ikraftträdande och fullföljdes efter ikraftträdandet. Den kategori som nu avses är sådana in-

[22] Se prop. 1970: 145 s. 148 och 430 f. (lagrådets utl.); jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 83, samme förf., Inteckning och panträtt s. 70 samt Stark a. a. s. 312.
[23] Se ovan s. 153.
[24] Se ånyo ovan s. 153.
[25] Jfr Stark a. a. s. 210.
[26] Se ovan s. 153 f.

teckningsansökningar som gjorts först efter JBs ikraftträdande men grundas på fordringshandlingar på vilka före ikraftträdandet tecknats inteckningsmedgivande enligt IF. Dylika fordringshandlingar kunde redan före JBs ikraftträdande ha kommit till begagnande såsom säkerhetsdokument. Med hänsyn härtill ansågs att möjligheten till intecknande inte borde gå förlorad i och med JBs ikraftträdande. Om ifrågavarande inteckningsansökningar stadgas därför i 61 § tredje stycket PromL att de skall upptas och prövas som ansökningar om inteckning enligt 22 kap. JB; också i detta fall skall ansökningarna anses avse ett penningbelopp motsvarande respektive fordrans kapitalbelopp. Som framgick är det JBs regler som här avgör huruvida betingelser för inteckningsbeviljande föreligger.[27] Den långtgående likställighet med "moderna" inteckningar vilken enligt vad förut redovisats utmärker PromLs behandling av de enligt 61 § första stycket PromL beviljade inteckningarna — den likställighet alltså som kommer till uttryck i 25—28 §§ PromL — är i själva verket ännu mera påtaglig beträffande förevarande enligt 61 § tredje stycket beviljade inteckningar. Såsom utvisas av stadgandets ordalydelse är dessa att anse såsom tillskapade enligt JB. Det enda som i övergångshänseende behöver proklameras i fråga om denna kategori inteckningar är att reglerna i 24 § PromL har sin giltighet; bestämmelsen därom upptas i 25 § andra stycket PromL. Däremot har de i 26—28 §§ PromL inrymda övergångsbestämmelserna inte någon funktion att fylla beträffande förevarande enligt 61 § tredje stycket beviljade inteckningar; reglerna i 6 kap. 3 § JB blir här omedelbart tillämpliga.[28]

Den särskilda legala pant- och förmånsrätt som enligt äldre lag tillkom fordran på ogulden köpeskilling[29] har ingen motsvarighet enligt JBs regler. Som framgått i det föregående innebar angivna legala pant- och förmånsrätt att den fasta egendom som köpet avsåg skulle under viss tid efter den å köpet meddelade lagfarten vara belastad med en tyst pant- och förmånsrätt vilken medförde företrädesrätt till betalning ur egendomen. Söktes inteckning före utgången av den ifrågavarande tiden, skulle förmånsrätten för den ditintills tysta panträtten övergå på inteckningen; om inteckningsansökan inte ingavs, skulle förstås varken tyst eller uttrycklig panträtt komma att existera.[30] Vid avskaffandet av den legala pant- och förmånsrätten för ogulden köpeskilling genom att regler därom inte upptogs i JB har man inte kunnat underlåta att övergångsvis möjliggöra ett bevarande av den legala pant- och förmånsrätt som skulle ha förelegat med stöd av den äldre lagen. Grundregeln härom

[27] Se prop. 1970: 145 s. 148 och 430 f. (lagrådets utl.); jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 83, samme förf., Inteckning och panträtt s. 70 samt Stark a. a. s. 210 och 312 (å s. 210 i Starks a. a. står det "60 § JP"; torde böra vara "61 § JP").

[28] Jfr Stark a. a. s. 211.

[29] Se ovan s. 48 och 60.

[30] Se ang. denna legala pant- och förmånsrätt även SOU 1947: 38 s. 223 ff., SOU 1960: 26 s. 18 ff., SOU 1963: 55 s. 420 ff., prop. 1970: 145 s. 101 ff. och 397 f. (lagrådets utl.), Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 35 ff., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 17 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 70 f., Stark a. a. s. 328 samt Åsbring, Fastighetsköpet enligt nya jordabalken, andra uppl. (Sthlm 1974), s. 101.

finns i 5 § första stycket PromL. Där föreskrivs att häftar fast egendom, som överlåtits före JBs ikraftträdande, för fordran på ogulden köpeskilling med ifrågavarande företrädesrätt, är innehavaren av fordringen bibehållen vid företrädesrätten; har inteckning inte sökts före ikraftträdandet, gäller företrädesrätten emellertid endast om inteckning enligt JB söks inom de i den äldre rätten angivna tidsfristerna efter det att lagfart beviljats på grund av överlåtelsen, dock sist före utgången av år 1981. Likställd med fordran på ogulden köpeskilling är enligt stadgandet rättighet varmed följer samma rätt i förhållande till köparens borgenärer på grund av IF.[31] Till denna övergångsbestämmelse i 5 § första stycket PromL anknyter sedan ett stadgande i 61 § andra stycket PromL varav utvisas att ifrågavarande slags ansökan om inteckning för fordran skall prövas enligt de i IF stipulerade rekvisiten; stadgandet i 61 § andra stycket PromL hänvisar nämligen till första stycket i paragrafen med de däri lämnade föreskrifterna om vad som skall iakttas när en före JBs ikraftträdande gjord ansökan om inteckning för fordran fullföljs efter ikraftträdandet.[32] Även i andra hänseenden har inteckning till säkerhet för köpeskillingsfordran jämställts med enligt 61 § första stycket PromL tillkommen inteckning.[33] Ett viktigt komplement till grundregeln i 5 § första stycket PromL, tillika ett väsentligt förbehåll beträffande giltigheten av det där meddelade regelinnehållet, finns i samma paragrafs andra stycke. Det heter i andra stycket att en förutsättning för att företrädesrätt enligt första stycket i paragrafen skall ha blivit bevarad genom inteckningss- eller inskrivningsansökan är att företrädesrätten anmärkts i inteckningsbeslutet; har inteckning meddelats före JBs ikraftträdande utan att sådan ansökan gjorts, är företrädesrätten likväl bevarad om innehavaren av fordringen har före utgången av år 1972 ansökt hos inskrivningsmyndigheten om att företrädesrätten anmärks i fastighetsboken.[34] — Också bland övergångsbestämmelserna till FfL finns en föreskrift som rör köpeskillingsfordran, närmare bestämt i punkt 4 av övergångsbestämmelserna. Det stadgas där att vid tillämpningen av reglerna i FfL anses fordran med vilken vid tiden för bevakningssammanträdet[35] ifrågavarande företrädesrätt är förenad såsom fordran som är förenad med panträtt; därvid skall ytterligare gälla att fordringen skall betalas kontant.[36]

[31] Ang. 5 § första st. PromL se även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 84 och 140, samme förf., Inteckning och panträtt s. 71, PM angående nya jordabalken utarbetad inom Svenska bankföreningen (Sthlm 1971; supplerande ändringspromemoria utfärdad i anledning av den utav prop. 1971: 179 föranledda lagstiftningsjämkningen) — i fortsättningen förkortad Bankföreningens PM — s. 24 samt Stark a. a. s. 328 f.

[32] Se här ovan s. 154 f. — Ang. 61 § andra st. PromL se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 84.

[33] Se 25 § första st., 26 § första st., 27 § och 28 § PromL.

[34] Ang. 5 § andra st. PromL se även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 140, samme förf., Inteckning och panträtt s. 70 f., Bankföreningens PM s. 24 samt Stark a. a. s. 329.

[35] Ang. bevakningssammanträde se ovan s. 130 och 131.

[36] Ang. kontantbetalning vid exekutiv auktion se ovan s. 139 f. — Rörande denna övergångsregel i FfL se närmare prop. 1971: 20 s. 283 f.

Ett mycket betydelsefullt rekvisit vid etablerandet av gemensamt inteckningsansvar enligt JB är ju att den gemensamma inteckningen, om den berör fastighet som redan svarar för beviljad eller sökt inteckning, skall avse samma fasta egendom som den tidigare inteckningen och inte därjämte får avse fastighet som inte svarar för den inteckningen; rekvisitet i fråga uppställs i 22 kap. 2 § andra stycket sista punkten JB.[37] Vad angår denna bestämmelse till åstadkommandet av sådan homogen inteckningsbelastning som JBs reglering av institutet gemensamma inteckningar förutsätter är det naturligt att ett mildrande övergångsstadgande finns. Ett av skälen härtill är att man måste beakta förekomsten av inteckningar som tjänar som säkerhet för långfristig obligationsupplåning.[38] Övergångsstadgandet möter i 62 § PromL och säger att vid tillämpningen av 22 kap. 2 § andra stycket sista punkten JB hänsyn inte skall förrän efter utgången av år 1986 tas till inteckning som beviljats eller sökts före JBs ikraftträdande.[39] Vid sidan av 62 § upptar PromL andra övergångsbestämmelser som rör gemensamma inteckningar. Dessa bestämmelser är inrymda i 31 § PromL. Paragrafens första stycke tar sikte på det förhållandet att enligt äldre rätt det primära ansvaret för gemensamt intecknade fastigheter fördelades i första hand efter de värden som kunde finnas angivna i inteckningshandlingen[40] medan JBs regler i ämnet, upptagna i 6 kap. 10 § första stycket, inte bereder motsvarande möjlighet att på förhand bestämma särskilda värden för ansvarsfördelningen.[41] En övergångsbestämmelse har därför ansetts behövlig för de fall då särskilda värden angetts beträffande äldre gemensam inteckning liksom beträffande inteckning som efter JBs ikraftträdande tillkommit med stöd av 61 § första eller andra stycket PromL. Bestämmelsen finns i första stycket av 31 § PromL och utsäger att i nyss åsyftade fall de i inteckningshandlingen utsatta värdena skall vara normerande vid ansvarsfördelningen.[42] Andra stycket i 31 § PromL befattar sig med det i vissa fall av gemensamt inteckningsansvar förekommande enbart subsidiärt solidariska ansvaret för viss eller vissa av komponenterna i gemenskapen. Sådant exklusivt subsidiärt inteckningsansvar förekom enligt äldre rätt i fråga om genom jordavsöndring och avstyckning skapade fastigheter under vissa särskilda betingelser enligt vad därom stadgades i 37 § IF.[43] JBs regler om det enbart subsidiära ansvaret, meddelade i 6 kap. 11 § andra stycket, har avseende bara på fastigheter som bildats genom delningsformen avstyckning i enlighet med den samtidigt med JB ikraftträdda FBL.[44] Övergångsstadgandet i andra stycket av 31 § PromL innebär att dessa JBs regler om det enbart subsidiära ansvaret skall gälla också de fall då enligt äldre rätt inteckningsansvaret skulle vara en-

[37] Jfr här ovan s. 110.
[38] Se prop. 1970: 145 s. 149; jfr SOU 1963: 55 s. 437.
[39] Ang. 62 § PromL se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 70 och Stark a. a. s. 313.
[40] Se ovan s. 64.
[41] Jfr ovan s. 109.
[42] Se prop. 1970: 145 s. 136 och 414 f. (lagrådets utl.).
[43] Se ovan s. 74.
[44] Se ovan s. 109.

bart subsidiärt.[45] Enligt JB kan varken nedsättning, relaxation eller annan åtgärd beträffande gemensam inteckning föranleda ett med åtgärden inte direkt åsyftat bortfall av ansvar såsom tidigare kunde bli konsekvensen enligt reglerna i 33 och 34 §§ IF.[46] I tredje stycket av 31 § PromL föreskrivs att den verkan i fråga om fastighets ansvar som kan ha inträtt enligt de angivna paragraferna i IF skall kvarstå orubbad.[47] Slutligen skall här nämnas att bland övergångsbestämmelserna till FfL upptagits ett stadgande rörande ett enligt äldre rätt konstituerat gemensamt intecknings ansvar. Stadgandet hänför sig till den s. k. indragningsrätten, d. v. s. befogenheten att, när någon av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på exekutiv auktion, dra in annan av de intecknade fastigheterna i försäljningen. De äldre bestämmelserna om indragningsrätten fanns som framgått i IF,[48] närmare preciserat i 35 § och 37 § 3 mom. andra stycket, medan de nuvarande är upptagna i 49 § FfL.[49] Materiellt sett är de nya och gamla reglerna jämförliga med varandra, men procedurmässigt föreligger vissa skiljaktigheter. Uti punkt 2 i övergångsbestämmelserna till FfL stadgas att, om yrkande som avses i 35 § eller 37 § 3 mom. andra stycket IF har före FfLs ikraftträdande framställts i där föreskriven ordning, borgenären äger få yrkandet prövat i den ordningen (hos domstol och inte som enligt FfLs regler hos överexekutor); hålls i sådant fall bevakningssammanträde efter FfLs ikraftträdande, skall borgenären göra anmälan om yrkandet senast vid sammanträdet.[50]

Beträffande den i 32 § andra stycket PromL givna bestämmelsen angående inteckning i andel har en erinran lämnats i ett tidigare sammanhang.[51]

Av övergångsbestämmelserna till förmånsrättslagen behöver i denna översikt uppmärksammas endast innehållet i punkt 2.[52] Där föreskrivs att sådan avgäld av enskild natur som avsågs i 17 kap. 6 § första stycket första punkten handelsbalken[53] skall ha den förmånsrätt som anges i 6 § 1 förmånsrättslagen; vad som sålunda sagts om avgäld av angivna natur förklaras i samma punkt uti övergångsbestämmelserna gälla även fordran vilken enligt annan äldre bestämmelse är förenad med sådan förmånsrätt som avsågs i det ifrågavarande lagrummet i handelsbalken.[54]

Mera om PromLs stadganden kommer som sagt att tas upp inom ramen för detaljkommentarerna till respektive paragraf i JB. Lydelsen av bestämmelserna i PromL är emellertid i allmänhet inte återgiven där; det har ansetts

[45] Se prop. 1970: 145 s. 136 f. och 415 (lagrådets utl.).
[46] Se ovan s. 65 och 72.
[47] Se prop. 1970: 145 s. 137.
[48] Se ovan s. 65, 73 och 74.
[49] Se ovan s. 127 och 146 f.
[50] Se prop. 1971: 20 s. 283.
[51] Se här ovan s. 151.
[52] Ang. motiven se prop. 1970: 142 s. 84, 115 ff. och 143 f.
[53] 17 kap. 6 § första st. första p. handelsbalken hade följande lydelse: "Den, som äger rätt till tionde, ränta eller annan sådan avgäld av fast egendom, njute ock företräde till betalning ur egendomen, i vems hand den vara må, där ej avgälden stått inne längre än ett år efter förfallodagen."
[54] Se ovan s. 115, 117 och 121.

mest praktiskt att presentera lagtexterna till berörda paragrafer i PromL sammanförda i slutet av boken.[54a]

Detaljkommentarer till de särskilda paragraferna i 6 kap. JB

Upplåtelse av panträtt

Ett mycket väsentligt inslag i JBs panträttsreglering är såsom framgått i det föregående[55] gestaltningen av hur panträtten kommer till stånd, med andra ord hur själva panträttsupplåtelsen sker. Bestämmelserna därom finns i förevarande första avsnitt av 6 kap., omfattande 1 och 2 §§. Innehållet i dessa lagrum är också ur andra synvinklar högviktigt; paragraferna ger i flera avseenden anvisningar om eller hänsyftningar på vad som präglar panträtten enligt JB. Eftersom 1 och 2 §§ är så sammanvävda, bör de lämpligen kommenteras tillsammans med varandra.

1 §

Ägare av fastighet, som vill upplåta panträtt till säkerhet för fordran, har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning). Myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev.

Inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning). Gemensam inteckning kan också uppkomma genom att intecknad fastighet delas.

2 §

Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.

Bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev icke alls eller delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §.

I egentlig mening saknar 1 § motsvarighet såväl i LBs jordabalksförslag av år 1960 som i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963. Till 2 § fanns viss motsvarighet uti 8 kap. 1 § i de angivna jordabalksförslagen.

Det närmast jämförliga lagrummet i den äldre rätten var 1 § IF.[56]

Inom ramen för redovisningen av hur JBs panträttsregler successivt växte fram och av grunddragen i den slutgiltiga regleringen har de karakteristiska egenskaperna hos fastighetspanträtten enligt JB presenterats i det före-

[54a] Se nedan s. 412 ff.
[55] Se här ovan framför allt s. 97 f., 102, 153 och 155.
[56] Se redogörelsen här ovan för innehållet i IF, särskilt s. 60 ff.

gående.[57] Därvid har framgått att denna panträtt inte konstruerats såsom en betalningsrätt utan begreppsmässigt är en säkerhetsrätt som fastighetsägaren kan upplåta till förmån för en borgenärs fordran. Borgenärens rätt att utnyttja pantsäkerheten är alltså helt beroende av det fordringsförhållande för vilket panträttsupplåtelsen skett.[58] Att panträtten alltid skall utgöra en säkerhet för en personlig fordran, en fordran på grund av en omslagsrevers, är primärt kännetecknande för panträttskonstruktionen i JB, och detta drag kommer klart till synes i upptakten till regleringen; sålunda anges i 1 § första stycket första punkten vad den ägare av fastighet som vill upplåta "panträtt i denna till säkerhet för fordran" har att iaktta.[59]

Vad förevarande båda paragrafer i panträttskapitlets början i första hand syftar till är ändå som sagt att i enlighet med avsnittsrubrikens lydelse reglera hur en upplåtelse av panträtt sker. Panträtten upplåts genom att fastighetens ägare överlämnar det av inskrivningsmyndigheten såsom bevis om inskrivningen utfärdade pantbrevet som pant för fordringen, förklaras det i 2 § första stycket. I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk underströks att panträtten kommer till stånd genom rättshandlingar mellan kontrahenterna själva utan medverkan av inskrivningsmyndigheten och att panträtten inte är med avseende på sin tillkomst knuten till inskrivningsförfarandet. Häri låg principiellt sett en avgörande skillnad vid jämförelse med grundsystemet i IF, betonades det. IFs system byggde nämligen på tanken att fordringshavaren utverkade ett löfte hos fastighetsägaren att dennes fasta egendom skulle få tjäna som pant för fordringen; med stöd av detta löfte — inteckningsmedgivandet — fick fordringsägaren inskrivning för sin fordran i fastighetsboken. Och denna inskrivning hade enligt IF grundläggande verkan för panträtten, anfördes det vidare i motiven till departementsförslaget. Panträtten kom, såsom LB hade uttryckt saken, till stånd genom inskrivningen. Enligt förslaget, åter, utgjorde den på ansökan av fastighetsägaren beviljade inteckningen och det åt honom på grundval av inteckningen utfärdade pantbrevet principiellt sett "endast ett förspel till panträttsupplåtelsen", hette det vidare uti ifrågavarande departementschefsanförande.[60]

Det må här erinras om att förarbetena till JB i annat sammanhang karakteriserat relationen mellan själva intecknandet å ena sidan och den konstitutiva panträttsupplåtelsen å den andra sidan i de ordalagen att intecknandet hade den enbart negativa funktionen att reservera ett rum i företrädesordningen eller, annorlunda uttryckt, att lösgöra en del av fastighetens ekonomiska värde motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inskrivningen i fastighetsboken, medan för att få pant-

[57] Se särskilt s. 95 ff. här ovan jämte där gjorda hänvisningar till prop. B s. 261 f., 270 ff. och 289 f.

[58] Jfr även prop. B s. 297 f.

[59] Jfr här ovan s. 102.

[60] Prop. B s. 298; jfr framställningen här ovan s. 97 f. och 102. Se även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 68 f. och tredje uppl. s. 64 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 46 f. och 85 f. ävensom samme förf. i SvJT 1971 s. 530 ff.

rätten som sådan till stånd krävdes något mera än intecknandet nämligen en positiv åtgärd, en formlig panträttsupplåtelse.[61]

JBs ståndpunkt är följaktligen uttryckt i ganska determinativa ordalag; det konstitutiva momentet för tillkomsten av en panträtt är att fastighetsägaren pantsätter ett pantbrev såsom säkerhet för en fordran och härutöver lämnar pantbrevet till fordringsägaren eller till tredje man.[62] Och därmed är även den nödvändiga bakgrunden till en panträtts uppkomst angiven: det måste föreligga ett fordringsförhållande, en inskrivning i viss fastighet av visst penningbelopp (inteckning) måste ha åstadkommits och ett bevis därom (pantbrev) erhållits.[63]

Innan den fortsatta framställningen går in på enskildheter i förevarande båda paragrafer,[64] skall den dröja vid ytterligare några företeelser av intresse med avseende å bäggedera lagrummen, nämligen det s. k. vilandebeviset samt vidare begreppen fordran och fastighetsägare. Det ojämförligt största utrymmet härvidlag kräver, som kommer att framgå, behandlingen av de till fastighetsägarbegreppet anknutna spörsmålen.

Därest ansökan om inteckning[65] förklaras vilande, skall enligt stadgande i 22 kap. 4 § andra stycket JB inskrivningsmyndigheten utfärda bevis om detta, vilandebevis, och av 5 § första stycket i samma kapitel framgår att på grund av inteckningsansökan som förklarats vilande inteckning får beviljas först sedan vilandebeviset ingetts till inskrivningsmyndigheten.[66] Uttalanden i motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk klargjorde att vilandebeviset avsågs skola i väsentliga hänseenden fylla samma funktion som det fullvärdiga pantbrevet. Vilandebeviset skulle sålunda fungera i pantbrevets ställe vid panträttsupplåtelse. Om fastighetsägaren överlämnade ett vilandebevis såsom pant för fordran, skulle långivaren erhålla en panträtt som var villkorad av att inteckningsansökningen bifölls, hette det. Någon uttrycklig regel att vilandebeviset kunde användas vid panträttsupplåtelse hade inte ansetts nödvändig, förklarade departementschefen vidare. Vid fullföljd av vilandeförklarad inteckningsansökan skulle vilandebeviset ersättas med ett pantbrev, och sedan så skett skulle vilandebeviset vara verkningslöst.[67]

Vilandebeviset och dess tilltänkta funktion tilldrog sig uppmärksamhet vid lagrådsgranskningen av departementsförslaget; närmare bestämt uttalade sig i ämnet båda de lagrådsuppsättningar som befattade sig med jordabalkslagstiftningen inom ramen för den ursprungliga propositionens förberedande. I det

[61] Se framställningen här ovan s. 86 f., 95 f. och 97 f. samt där gjorda hänvisningar till SOU 1963: 55 s. 182 f. ävensom till prop. B s. 253 ff., 261 f., 270 ff. och 289 f.

[62] Ang. viss av denna ståndpunkt, som sålunda avviker från den äldre rättens, alstrad problematik, se vad som redovisas nedan.

[63] Jfr prop. B s. 298.

[64] Se nedan s. 218 ff.

[65] Inte "ansökan om pantbrev" som det kommit att heta i prop. B s. 303.

[66] Uppslaget att införa särskilt vilandebevis hade lanserats av jordabalksutredningen, se SOU 1963: 55 s. 294; jfr prop. B s. 282 f. och 640.

[67] Prop. B s. 303 f. och 642 (i anslutning till 22 kap. 5 §).

den 17 februari 1969 dagtecknade lagrådsutlåtandet[68] anfördes inledningsvis i detta spörsmål att såvitt kunde utläsas av 6 kap. i departementsförslaget var det först sedan inteckning beviljats möjligt att säkerställa betalning ur fastigheten till förmån för en borgenär. Av bestämmelserna i förslagets 22 kap. 4 och 5 §§ framgick dock, fortsatte lagrådet, att när ansökan om inteckning hade vilandeförklarats vilandebevis skulle utfärdas samt att ingivande av vilandebeviset var en förutsättning för att inteckningsansökningen sedermera skulle kunna beviljas. Lagtexten gav i övrigt ingen upplysning om de rättsverkningar som skulle vara knutna till vilandebeviset, erinrade lagrådet. Av departementschefens uttalanden framgick emellertid att vilandebeviset skulle kunna fungera i pantbrevets ställe vid panträttsupplåtelse och att, om sådan panträttsupplåtelse skedde, borgenären erhöll en panträtt som var villkorad av att inteckningsansökningen bifölls. För att denna villkorliga panträtt skulle ha något egentligt värde fordrades att, om exekution inträffade innan inteckningsansökningen ännu bifallits, ur inflytande medel avsattes belopp som svarade mot vilandebeviset. Skulle så inte bli fallet, syntes man saklöst kunna undvara anordningen med vilandebevis. Om emellertid, i enlighet med vad utsökningslagberedningen hade föreslagit, medel som belöpte på vilandeförklarad inteckning skulle reserveras och sålunda en rätt med ett reellt innehåll blev förbunden med vilandebeviset, kunde på goda grunder hävdas att regler om hur denna rätt kom till stånd och vad den innebar borde upptas i 6 kap. Då en sådan reglering skulle bli tämligen vidlyftig samt fallen med vilandebevis fick anses bli sällsynta, ansåg sig lagrådet dock kunna underlåta att påyrka regler av detta slag. Även utan dylika måste stå klart att åtskilliga av bestämmelserna i 6 kap. — exempelvis 7 § och 11 § första stycket av kapitlets utformning enligt departementsförslaget[69] — skulle äga motsvarande tillämpning på vilandebeviset. I 22 kap. borde göras sådan komplettering att innehavaren av vilandebeviset blev jämställd med panthavare när fråga var att vidta exempelvis relaxation eller postposition, hette det till sist i lagrådsutlåtandet den 17 februari 1969.[70]

Uti det den 20 februari 1970 dagtecknade lagrådsutlåtandet[71] återfanns ett av två lagrådsledamöter avgivet yttrande i spörsmålet om behovet av ytterligare bestämmelser rörande vilandebevisets funktion. De ifrågavarande ledamöterna fäste uppmärksamheten vid att i förslaget till lag om införande av nya jordabalken de särskilda övergångsbestämmelserna med avseende på 6 kap. inleddes med ett stadgande av innehåll att kapitlets regler med vissa undantag ägde tillämpning på inteckning för fordran som hade beviljats eller sökts (orden "eller sökts" var kursiverade i yttrandet) före balkens ikraftträdande.[72] De tre närmast följande paragraferna[73] preciserade innebörden härav. Bl. a. stadgades att en äldre inteckningshandling skulle, om inteck-

[68] Jfr s. 98 not 89 här ovan med där gjord hänvisning till Westerlind, JB 1—5.
[69] Motsvarande 7 § respektive 12 § första st. i den slutgiltiga utformningen av 6 kap. JB.
[70] Prop. A s. 234.
[71] Jfr ånyo s. 98 not 89 här ovan.
[72] Paragrafen i fråga saknar motsvarighet i PromL.
[73] Se numera 23—25 §§ PromL. Jfr framställningen här ovan s. 153 ff.

ningen var förklarad vilande, anses som ett vilandebevis på inteckningens kapitalbelopp.[74] De sålunda föreslagna övergångsbestämmelserna gav enligt vederbörande ledamöters mening anledning att på nytt överväga frågan om att komplettera 6 kap. med regler om panträtt på grund av vilandebevis. Att i fråga om inteckning som vid balkens ikraftträdande var sökt men inte beviljad föreskriva tillämpning av bestämmelser som endast behandlade panträtt på grund av beviljad inteckning var uppenbarligen otillfredsställande, anfördes det vidare. Eftersom det förutsattes att även efter JBs genomförande inteckning som förklarades vilande skulle kunna utnyttjas för pantsättning förelåg här inte enbart ett övergångsproblem av beskaffenhet att helt böra få sin lösning i PromL. Den anmärkta inadvertensen syntes i stället böra avlägsnas genom att — såsom även av andra skäl var motiverat — regler om panträtt på grund av vilandebevis upptogs i 6 kap. Bestämmelserna behövde såvitt ledamöterna i fråga kunde finna inte bli särskilt vidlyftiga. Lämpligen kunde i kapitlets inledande del stadgas att, om ansökan om inteckning förklarades vilande enligt 22 kap. 4 § och vilandebeviset överlämnades som pant för fordran, borgenären erhöll en av inteckningens beviljande villkorad panträtt. Härtill borde fogas en bestämmelse att i fortsättningen av kapitlet med pantbrev avsågs även vilandebevis.[75]

Såsom genmäle till det sist refererade yttrandet inom lagrådet anförde departementschefen i den slutliga propositionsmotiveringen att såsom han tidigare framhållit skulle givetvis vilandebevis kunna användas till upplåtelse av panträtt. Borgenärens rätt på grund av innehavet av vilandebevis blev villkorad av att inteckning beviljades. Panträtt kom till stånd i och med beviljandet. Att detta var lagförslagets innebörd fick anses vara uppenbart och krävde enligt hans mening inte någon uttrycklig regel. Skulle man därutöver reglera det rättsförhållande som uppkom när vilandebevis användes, krävdes som departementschefen såg det relativt utförliga bestämmelser, om dessa skulle bli till någon verklig vägledning. Departementschefen ansåg inte att sådana bestämmelser var motiverade av något praktiskt behov.[76]

Departementschefens slutreplik i spörsmålet bekräftade den materiellträttsliga rollfunktion han enligt sina motivuttalanden velat tillägga vilandebeviset. Men varför denna viktiga rollfunktion inte skulle komma till uttryck i det kapitel av JB som reglerar panträttens materiella gestaltning blev inte klarlagt. Onekligen förelåg och föreligger alltjämt mycket starka skäl till förmån för att detta väsentliga element i panträttsgestaltningen avspeglas i lag.

Hur som helst, den i förarbetena proklamerade funktionen hos vilandebeviset måste respekteras, och i skilda sammanhang påfordrar den sitt särskilda hänsynstagande. Inte minst betydelsefullt är att en långivare som tar emot vilandebevis såsom pant kommer att i de fall där vilandeförklaringen av inteckningsansökningen beror på att ansökan om lagfart för sökanden är i sig vilandeförklarad gå miste om eller åtminstone riskera att gå miste om det godtrosskydd som skulle följa av att panträttsupplåtaren har lagfart å fastigheten i fråga. Se härom den fortsatta framställningen.

[74] Se numera 23 § PromL.
[75] Prop. A s. 316 f.
[76] Prop. A s. 398 f.

Vad sedan angår fordringsförhållandet uttalades i propositionen att fastighetsägaren naturligtvis inte behöver vara gäldenär i detta. Ingenting hindrade att fastighetsägaren lät sin fasta egendom utgöra säkerhet för annans gäld. Fastighetsägarens roll var inte i första hand gäldenärens utan pantsättarens, vilket emellertid inte hindrade att fastighetsägaren vanligtvis också var gäldenär. Vid den sedvanliga fastighetskreditgivningen — hette det vidare i propositionen — kunde fordringsförhållandet väntas att liksom enligt den äldre rätten ta sig uttryck i ett skuldebrev, en omslagsrevers. Vilka andra fordringsbevis som helst kunde dock komma i fråga såsom bärare av panträtt. Lagtexten var inte heller avsedd att lägga hinder i vägen för att fastighetsägaren lämnade pantbrevet som säkerhet för en villkorlig fordran, exempelvis för fordringsanspråk som kunde uppkomma ur något rättsförhållande som angavs i pantavtalet.[77] Redan av det sagda framgick, betonades det, att den fordran för vilken pantbrevet lämnades som säkerhet inte behövde vara grundad på skriftligt fordringsbevis. I och för sig mötte inte hinder mot att fordringen stöddes på en muntlig rättshandling från kontrahenternas sida. Uti det avseendet avsågs inte någon skillnad föreligga i jämförelse med den äldre rätten. Också enligt denna kunde en inteckningshandling pantsättas som säkerhet för muntlig fordran, påmindes det. I det nya panträttssystemet kom emellertid situationen att te sig väsentligt annorlunda för borgenären genom att pantbrevet i sig självt inte var något fordringsbevis. Under de förhållanden som rådde enligt den äldre rätten hade innehavaren av en muntlig fordran med inteckning som säkerhet en betydande fördel av att kunna åberopa inteckningshandlingens betalningsförpliktelse. Enligt det nya panträttssystemet åter kom visserligen innehavet av handlingen att erbjuda fordringsägaren det sakrättsliga skyddet för hans fordran i konkurrensen med ny ägare till den fasta egendomen eller med andra rättsinnehavare i denna; det skyddet kunde han emellertid inte utnyttja annat än i den mån han styrkte sin fordran. Ett grunddrag i panträttsstrukturen var att pantbrevet såsom sådant saknade ekonomiskt värde i borgenärens hand. Pantbrevet utgjorde till skillnad från inteckningshandlingen enligt den äldre rätten inte något värdepapper eller förmögenhetsobjekt.[78]

Det står alltså klart att termen fordran i förevarande båda paragrafer har en mycket extensiv innebörd. Dit hör som framgått fordran för vilken fastighetsägaren häftar likaväl som annan fordran. Fordringen kan vara dokumenterad i skriftlig handling, men även en på muntlig rättshandling baserad fordran godtas låt vara att det ter sig opraktiskt och måste vara synnerligen ovanligt att en "muntlig fordran" figurerar i samband med pantsättning i fast egendom. Fordringen kan vara redan etablerad eller ha karaktären av en villkorlig eller blivande sådan. Som exempel på villkorliga eller blivande fordringar kan anföras fall där panträtt upplåts till säkerhet för fullgörandet av ett garantiåtagande, en vitesklausul eller ett framtida anspråk på skadestånd, liksom fall då pantbrevet läggs som säkerhet för kredit i löpande räkning eller då s. k. generell pantförskrivning sker antingen genom särskild pantförskrivningshandling eller genom sådan klausul om generell pantförskrivning som förekommer i

[77] Jfr prop. 1971: 179 s. 36 f.
[78] Prop. B s. 298 f.

bankernas sedvanliga reversformulär.[79] I sammanhanget är också att beakta fordringar där det är typiskt att lånebeloppet betalas ut successivt, något som är vanligt vid vissa kreditformer såsom kredit i löpande räkning, t. ex. checkräkningskredit och byggnadskreditiv, samt vid vissa krediter med statlig kreditgaranti. Vid en del av dessa kreditformer sker varje utbetalning först efter en prövning från långivarens sida, t. ex. vid byggnadskreditiv, medan i andra fall pengarna betalas ut utan prövning i det enskilda fallet, t. ex. vid checkräkningskredit. I de flesta fallen torde dock fastighetspanträtten liksom enligt den äldre rätten komma att utnyttjas till säkerhet för en fordran av skuldebrevets — omslagsreversens — karaktär.[80]

Ett speciellt spörsmål beträffande blivande fordringar, villkorliga fordringar samt alla övriga slags fordringar vilka vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin bestämbara och bestämda eller obestämbara maximistorlek kommer att behandlas senare; spörsmålet rör till vilken tidpunkt kravet på s. k. fastighetsägarbehörighet är att hänföra. Innan den specialfrågan tas upp, skall fastighetsägarbehörigheten nu skärskådas från mera allmänna utgångspunkter. Uppmärksamheten kommer alltså att överflyttas till det i JBs panträttsreglering så viktiga fastighetsägarbegreppet.

Panträtten konstitueras ju enligt 2 § första stycket genom viss rättshandling från fastighetsägarens sida, d. v. s. genom att han överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.[81] Såsom framgått kan panträttsupplåtelse äga rum också genom att fastighetsägaren överlämnar vilandebevis såsom substitut för ett pantbrev. Den centrala relevans som tillagts fastighetsägarens handlande i upplåtelsesammanhanget har frammanat en rad särskilda frågeställningar. Alla bottnar de förstås i det förhållandet, att giltig pantsättning sker bara om den som verkställer panträttsupplåtelsen är i upplåtelseögonblicket ägare till fast egendom varom är fråga och att den till vilken pantbrevet överlämnas måste själv tillse att nämnda rekvisit för panträttsupplåtelsens giltighet verkligen är uppfyllt. Här har följaktligen en ny problematik inträtt i jämförelse med läget enligt den äldre rätten; denna lade på inskrivningsmyndigheten kontrollen av att de för panträttens uppkomst erforderliga förutsättningarna var för handen under det att enligt JB den motsvarande kontrollförpliktelsen faller på långivaren. Redan i det föregående har erinrats om de uttalanden i lagrådets samman-

[79] Ang. generell pantförskrivning se t. ex. Undén, Svensk sakrätt I s. 177 och Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken, utgiven av Studierådet vid affärsbankerna, andra uppl. (Sthlm 1972), s. 36.

[80] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 91 f., Framställningen 16/6 1971 från landets kreditorganisationer om vissa ändringar i JB, avtryckt i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 26 ff. (se ang. denna framställning ovan s. 101, 104 och 105), prop. 1971: 179 s. 22 f. och 36 ff., Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 79 f. och 95, Bankföreningens PM s. 22 f., Stark a. a. s. 197 ff. samt Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 97 ff. (i uppsats betitlad "Bankernas panträtt — konsekvenser av nya jordabalken").

[81] Hållbarheten hos denna i 2 § första st. inskrivna tes har väl inte erhållit samstämmigt vitsord i rättslitteraturen; se därom ovan s. 99 not 93 ävensom vad anmärks här nedan inom ramen för de i särskild anslutning till 1 § första st. första p. lämnade kommentarerna.

fattande vitsord vari lagrådet med särskilt påtaglig betoning pekade på de ökade krav som genom ifrågavarande betydelsefulla förändring ställs på mottagaren av panten — med andra ord långivaren[82] — och otvivelaktigt möter just i förevarande avseende de konsekvenser av JBs panträttskonstruktion vilka kan tyckas innefatta vissa besvärligheter.[83]

Dessa hänför sig nog framför allt till följande frågeställningar:

1) Hur långtgående är kravet på att den som tar emot pantbrevet eller vilandebeviset (långivaren) skall förvissa sig om att panträttsupplåtaren har laga åtkomst till fastigheten?

2) Om en fastighet ägs av flera, vad blir då följden av att någon eller några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?

3) När fråga är om gemensam inteckning i fastigheter som alltjämt är i en ägares hand, vad blir då följden av att panträttsupplåtaren inte pantsätter samtliga fastigheter i det gemensamt intecknade komplexet?

4) När fråga är om gemensam inteckning i fastigheter som kommit i skilda ägares händer, vad blir då följden av att någon efter några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?

5) Till vilken tidpunkt är fastighetsägarbehörigheten att hänföra beträffande pantsättning för fordringar vilka vid tiden för pantsättsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek (= den i det föregående angivna frågeställningen)?

De sålunda uppräknade frågeställningarna sammanhänger i betydande utsträckning — närmast gäller detta de under 2), 3) och 4) upptagna — med det förhållandet att JBs panträttskonstruktion kan i de enskilda fallen föranleda en oöverensstämmelse, en diskrepans,[84] mellan föremålet för inteckningen som sådan och föremålet för panträtten. Denna diskrepans kommer att i avsevärd omfattning aktualiseras i den fortsatta framställningen.[85]

Angivna frågeställningar skall nu ventileras i tur och ordning.

1) Hur långtgående är kravet på att den som tar emot pantbrevet eller vilandebeviset (långivaren) skall förvissa sig om att panträttsupplåtaren har laga åtkomst till fastigheten?

Här må först erinras om den beträffande ansökan om inteckning föreskrivna prövningen av fastighetsägarbehörigheten. Det stadgas i 22 kap. 2 § första stycket första punkten JB att ansökan om inteckning skall göras skriftligen av fastighetsägaren, och 1 § i 22 kap. föreskriver att "som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt". Såvitt angår inteckningsansökan är sålunda kravet på fastighetsägarbehörighet enkelt och oförtydbart uttryckt,

[82] Se ovan s. 98 och där gjord hänvisning till prop.

[83] Jfr även t. ex. Walin—Lorichs a. a. s. 20 f. och Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 7.

[84] Ang. termen diskrepans i detta sammanhang jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 71 och tredje uppl. s. 110 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 86.

[85] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl., s. 77: "De möjligheter till diskrepans mellan inteckningsgravation och panträtt som finns enligt JB är en följd av den nya panträttskonstruktionen. Liksom denna är onödig, är också möjligheten till diskrepans onödig." Se jämväl samme förf. i SvJT 1971 s. 535.

och det är lätt att pröva huruvida kravet är uppfyllt eller inte; man (inskrivningsmyndigheten) har bara att kontrollera att vederbörande har lagfart å fastigheten eller att han är den för vilken lagfart senast har sökts. Men hur förhåller det sig då med möjligheterna för att man (långivaren) skall kunna förvissa sig om att det motsvarande kravet på fastighetsägarbehörighet vid panträttsupplåtelsen är uppfyllt? Och — mot bakgrunden av det svar som ges på sistnämnda fråga — vilket mått av undersökning bör avfordras långivaren för att han skall anses ha rätt att betrakta pantbrevsinnehavaren såsom fastighetsägarbehörig?

I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk anfördes härom att panträtt upplåts visserligen genom att pantbrev överlämnas till borgenären men att upplåtelsen till sin reella innebörd går ut på att för pantsättning utnyttja fastigheten,[86] ett utnyttjande som självfallet inte borde kunna företas av någon annan än fastighetsägaren.[87] Det spörsmålet inställde sig emellertid om och i vad mån en borgenär som i god tro utgick från att panträttsupplåtaren var ägare till fastigheten borde skyddas, uttalades det vidare. Beträffande pantsättning av lös egendom intog svensk rätt sedan gammalt den ståndpunkten att innehavet av det gods som skulle pantsättas legitimerade den som uppträdde såsom egendomens ägare. Godtroende tredje man som fick godset i sin besittning var inte skyldig att utan lösen utlämna godset. Det kunde sägas ligga nära till hands att beträffande fastighetspanträtten i omsättningens intresse tillmäta innehavet av pantbrevet motsvarande legitimerande verkan.[88] Vid bedömandet av denna fråga var det emellertid nödvändigt att uppmärksamma inskrivningsväsendets betydelse. Till skillnad från vad som gällde beträffande lös egendom skedde ju i fråga om fastigheter inom inskrivningsväsendet en registrering av äganderättsförhållandena genom lagfarten. I själva verket borde man i förevarande sammanhang från början hålla isär två från principiell synpunkt helt olika situationer vilka kännetecknades, den ena av att pantsättaren förutom innehavet av pantbrevet kunde åberopa sig på lagfart och den andra av att pantsättaren inte var och inte heller sedermera blev upptagen som ägare i fastighetsboken. Lagfart kunde vara beviljad för pantsättaren trots att annan i själva verket var fastighetens rätte ägare. Orsaken kunde vara att pantsättarens eget förvärv var ogiltigt eller också att ogiltighet förelåg beträffande någon företrädares förvärv. En pantförskrivning av den lagfarne innehavaren av fastigheten var i en sådan situation i princip verkningslös, betonades det i detta departementschefsanförande under hänvisning till 6 kap. 8 § i departementsförslaget. Genom reglerna i kapitlet om godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall (18 kap.) hade LB emellertid sträckt sig mycket långt när det gällde att

[86] Jfr nedan s. 231 ff.

[87] Med "fastighetsägaren" avsåg departementschefen här "den verklige ägaren", d. v. s. den från civilrättslig synpunkt rätte ägaren likgiltigt om lagfart sökts på hans fång eller inte. Jfr det å s. 171 här nedan återgivna lagrådsuttalandet jämte hänvisningen i not 99 å s. 171 till vissa litteraturuttalanden.

[88] Jfr i detta sammanhang prop. B s. 304 f.

till skydd för omsättningen tillerkänna giltighet åt en rättshandling som tredje man företog i god tro i förlitan på inskrivning fastän materiell grund för rättshandlingens giltighet inte förelåg, hette det vidare. Skälen för detta ståndpunktstagande förklarade sig departementschefen komma att utveckla med anknytning till 18 kap. Han anslöt sig till LBs principiella syn på denna fråga och ville därför föreslå en regel av innebörd att godtroende borgenär skulle vara skyddad, om pantsättaren hade lagfart på fastigheten eller sedermera fick sådan lagfart; departementschefsanförandet syftade härvid på den reglering som återfinns i 18 kap. 2 § JB.[89] I sammanhanget borde observeras — framhölls därefter ytterligare i departementschefsanförandet — att lagfarten kunde ge en felaktig bild av de aktuella ägarförhållandena även om något ogiltigt äganderättsförvärv inte kunde påvisas. Den lagfarne ägaren kunde exempelvis ha överlåtit fastigheten till någon som ännu inte hade sökt lagfart.[90] Frågan gällde, huruvida en pantförskrivning som gjordes efter överlåtelsen kunde ge borgenären någon rätt gentemot fastigheten. Det vore i detta fall fråga om företrädet mellan två förvärv, nämligen äganderättsöverlåtelsen och den därefter företagna pantförskrivningen. Även i en sådan situation borde den goda tron hos den som förlitat sig på fastighetsbokens uppgifter få fälla utslaget, hävdade departementschefen och hänvisade därvid till regelinnehållet i 6 kap. 7 § i departementsförslaget.[91] Vad härefter angick det fallet, att pantsättaren inte hade och inte heller sedermera erhöll lagfart på fastigheten, avsåg frågeställningen huruvida det även i en sådan situation borde finnas utrymme för god-

[89] Jfr ånyo prop. B s. 304.

[90] Givetvis inträder samma problematik om överlåtelsen avsett del av fastigheten, något som förstås förutsatt fastighetsbildningsåtgärd. Se härom närmare s. 183 f. och 185 ff. nedan.

[91] I den av departementschefen nu lämnade översikten över situationer där JB med frångående av grundsatsen, att bara den verklige ägaren till fastigheten är behörig att göra en giltig panträttsupplåtelse, har i godtroende kreditgivares intresse tillmätt giltighet åt panträttsupplåtelser som verkställts av annan än den verklige fastighetsägaren talas som synes dels om de i 18 kap. 2 § JB upptagna fallen av godtrosförvärv på grund av inskrivning dels om de i 6 kap. 7 § JB behandlade fallen av företräde i rättsförvärv. Uti bådadera situationerna spelar alltså kreditgivarens goda tro en central roll. Följaktligen rör det sig i bägge situationerna om godtrosförvärv. Hittillsvarande formuleringar i departementschefsanförandet har inte heller röjt någon därifrån avvikande uppfattning i detta systematiska och terminologiska hänseende. Men i slutet av sitt här refererade anförande ställde departementschefen, på ett missvisande sätt, emot varandra "företrädesreglerna" i 6 kap. 7 § JB och "godtrosreglerna" i 18 kap. 2 § JB; se det å s. 171 här nedan från prop. B s. 302 återgivna uttalandet i fråga. Stark har i a. a. begagnat sig av departementschefens metod att karakterisera de båda situationerna. "I det ena fallet — — — är det fråga om tillämpning av företrädesregler, medan det i det andra — — — gäller godtrosförvärv", säger han å s. 194 f. Och beträffande den senare situationen förklarar Stark i annat sammanhang — a. a. s. 196 — att det rör sig om "en principiellt helt annan situation" än företrädesreglerna avser. — Ang. förevarande systematiska och terminologiska spörsmål jfr även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 112 ff. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 89.

trosförvärv. Det skulle enligt departementschefen inte bestridas att en sådan regel kunde vara av av visst värde i den redliga omsättningens intresse. Man skulle på så sätt också erhålla i sak överensstämmande godtrosregler i fråga om såväl fastighetspanträtten som panträtten till lös egendom. Det kunde tyckas att en dylik regelanordning skulle vara följdriktig med hänsyn till att fastighetspanträttens konstruktion såsom närmare skulle belysas även i övrigt anknöt till rättsreglerna avseende panträtt i lös egendom. Fördelarna med den antydda godtrosregeln när det gällde att skydda den allmänna omsättningen skulle dock inte överdrivas, betonade departementschefen. För det första fick anmärkas att, i den mån nya pantbrev togs ut vid belåning och detta ombesörjdes av kreditgivaren, regeln skulle komma att sakna praktisk betydelse för denne. Den omständigheten att pantbrev erhölls på ansökan av pantsättaren utgjorde ju bevis för att kreditgivaren hade med den lagfarne ägaren att göra. Kreditgivaren kom på detta sätt i åtnjutande av det på inskrivning grundade godtrosskyddet. Vidare var det nog ofrånkomligt att under alla förhållanden ställa relativt höga anspråk på borgenärens goda tro, och vid en domstolsprövning skulle det sannolikt vara svårt att bortse från att borgenären kunnat ur fastighetsboken hämta upplysningar angående pantsättarens befogenhet att disponera över pantbrevet. Det för departementschefen avgörande skälet mot att införa en godtrosregel av antytt slag hade emellertid att göra med de principer som utgjorde grundvalen för den nya balkens panträttskonstruktion, hette det. Denna konstruktion syftade, såsom förut hade framhållits, till att i kreditlivets intresse kunna tillhandahålla en så rationellt utformad panthandling som möjligt och ändock skapa en ordning där de risker för fastighetsägaren som följde av omslagsreverssystemet i dess äldre utformning inte gjorde sig kännbara. Härvid hade det synts vara en förutsättning att pantbrevet såsom sådant inte skulle kunna göras gällande mot fastighetens ägare. Endast om denne själv förfogat över pantbrevet genom pantsättning skulle anspråk kunna riktas mot fastigheten och då bara för den fordran pantsättningen avsåg. En godtrosregel skulle i vart fall principiellt sett rubba dessa förutsättningar för panträttskonstruktionen och skulle väcka behov av en anordning av den typ som LB föreslog genom stadgandet angående möjligheten för fastighetsägaren att skydda sig mot godtrosförvärv genom anteckning på pantbrevet.[92] Olägenheterna med en sådan anordning ansåg sig departementschefen redan förut ha belyst.[93] Det nu diskuterade spörsmålet hade underställts företrädare för kreditinstitutionerna. Dessa hade därvid nästan undantagslöst uttalat att en godtrosregel — utöver "det godtrosskydd som lagfart för pantsättaren medför"[94] — inte kunde anses behövlig i kreditlivets intresse. Under hänvisning till vad sålunda anförts hade

[92] Jfr ovan s. 82.
[93] Jfr ovan s. 94.
[94] De citerade orden avspeglar inställningen att en förutsättning för tillämpligheten av godtrosregeln i 6 kap. 7 § skulle vara att förre ägaren (som verkställer en panträttsupplåtelse fastän han överlåtit fastigheten) har lagfart på sitt fång; någon sådan förutsättning har emellertid inte uppställts av lagstiftaren. Jfr lagrådets här nedan återgivna erinran därom.

departementschefen stannat för att inte framlägga förslag om något godtrosskydd av nu berört slag. En pantsättning som gjordes av någon som i strid med verkliga förhållandet utgav sig för att vara fastighetens rätte ägare och som inte hade och inte sedermera erhöll lagfart på fastigheten[95] blev alltså enligt departementsförslaget utan verkan, konstaterade departementschefen. — Det tillades i departementschefsanförandet för missförstånds undvikande att en panträttsupplåtelse av någon som var fastighetens rätte ägare och som inte frånvanns fastigheten med tillämpning av "företrädes- eller godtrosreglerna" skulle självfallet vara giltig oberoende av lagfartsförhållandena.[96]

Vid sin granskning av departementsförslaget till ny jordabalk reste lagrådet inga invändningar mot de betraktelsesätt departementschefen sålunda hade anlagt.[97] Med särskilt avseende å regleringen i 6 kap. 7 § uttalade lagrådet att denna stod i överensstämmelse med vad som enligt dåtida rätt gällde rörande förre ägarens möjlighet att förfoga över fastigheten. Lagrådet anmärkte dock att motiven till departementsförslaget syntes ge vid handen att regleringen tog sikte på den situationen att förre ägaren hade lagfart på sitt fång; regeln fick emellertid anses gälla — betonade lagrådet — även om så inte var fallet men förre ägaren likväl framstod som ägare av fastigheten.[98] I full överensstämmelse med innebörden i departementschefsanförandet fastslog lagrådet vidare att i 6 kap. — till skillnad från i 22 kap. — med fastighetsägaren avses den från civilrättslig synpunkt rätte ägaren likgiltigt om lagfart sökts på hans fång eller inte.[99]

Men pretentionen, att fastighetsägaren skall vara den som senast erhållit ett giltigt laga fång till fastigheten, är alltså likväl inte kategorisk. Såsom framgått av det återgivna departementschefsanförandet har det varit nödvändigt att modifiera pretentionen genom vissa godtrosregler, eftersom det i pantsättningsögonblicket över huvud taget inte är möjligt för långivaren att säkert förvissa sig om pantsättarens laga åtkomst respektive i det ögonblicket alltjämt aktuella laga åtkomst; de åsyftade reglerna om godtrosförvärv är som likaledes utvisats av departementschefsanförandet de i 18 kap. 2 § JB respektive i 6 kap. 7 § JB upptagna.[1] Klarlagt är också att det inte finns någon möjlighet till godtrosförvärv, om en pantsättare utan fastighetsägarbehörighet inte vare sig

[95] Ånyo röjer här det av departementschefen begagnade skrivsättet att han förbiså den situationen att panträttsupplåtelsen görs av den som med laga åtkomst men utan lagfart var fastighetens förutvarande ägare.

[96] Prop. B s. 300 ff.

[97] Jfr prop. 1971:179 s. 34 där det noteras att i fråga om företrädet mellan äganderättsförvärv och förvärv av panträtt — d. v. s. det ämne som hade aktualitet i den propositionen — inte förekom några meningsskiljaktigheter i det lagstiftningsärende som resulterade i antagandet av JB år 1970.

[98] Se prop. A s. 238; jfr not 94 å s. 170 och not 95 ovan å denna sida.

[99] Se ånyo prop. A s. 238 men framför allt s. 297. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 94 och 112, samme förf., Inteckning och panträtt s. 84, Stark a. a. s. 195 samt Hessler i SvJT 1972 s. 582 (i art. rubricerad "Pantsättning vid tvesala av fastighet").

[1] Såsom belyses nedan s. 234 f. (jämte not 56 å s. 235) föreligger i själva verket ytterligare ett fall av godtrosförvärv av panträtt.

vid panträttsupplåtelsen eller därefter hade lagfart på fastigheten och inte heller var fastighetens förre ägare; ingen är legitimerad att upplåta panträtt redan genom sitt innehav av pantbrev.[2] Beträffande regelinnehållet i 18 kap. 2 § JB skall här sedan endast återigen erinras om att det förlänar godtroende långivare skydd försåvitt en pantsättare som saknade fastighetsägarbehörighet hade lagfart på fastigheten vid panträttsupplåtelsen eller sedermera fick lagfart på fastigheten. Angående godtrosförvärvsregeln i 6 kap. 7 § JB har dess innebörd enligt lagrummets ursprungligen antagna lydelse redovisats både i den föregående framställningen[3] och i det nyss återgivna departementschefsanförandet; enligt den avfattningen utsade paragrafen att, om fastighet överlåtits och förre ägaren upplåtit panträtt innan nye ägaren sökt lagfart, upplåtelsen ändå gällde såvida borgenären vid tiden för upplåtelsen eller, om fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Beträffande 6 kap. 7 § JB skall än en gång betonas att lagfart för förre ägaren inte uppställdes såsom en betingelse för lagrummets tillämplighet.

Redan den i det föregående lämnade redogörelsen för grunddragen i JBs panträttsreglering har emellertid berört att frågan om företrädet mellan äganderättsförvärv och förvärv av panträtt togs upp till ny behandling som ledde till viss lagrevision kort tid innan JB trädde i kraft, närmare bestämt i december 1971.[4] Också incitamentet till revisionen har omnämnts, en skrivelse under sommaren det året till chefen för justitiedepartementet från landets kreditorganisationer.[5] I sin skrivelse och vid de överläggningar som i anledning av densamma ägde rum mellan justitiedepartementet och kreditorganisationerna[6] förordade dessa senare att en panträttsupplåtelse som hade gjorts av den som tidigare ägt fastigheten skulle gälla mot ny ägare av fastigheten, även om denne hade hunnit att söka lagfart på sitt förvärv före pantförskrivningen, under förutsättning att borgenären var i god tro med avseende på äganderättsövergången vid panträttsupplåtelsen. Till stöd härför hade kreditorganisationerna anfört att det inte var realistiskt att räkna med att inskrivningsmyndigheterna skulle kunna tillhandahålla så aktuella uppgifter som JBs år 1970 antagna regler i ämnet förutsatte, innan automatisk databehandling (ADB) hade införts på inskrivningsväsendets område.[7] Borgenären saknade därför praktiskt sett

[2] Jfr härvidlag även prop. 1971: 179 s. 34 och 35.
[3] Se här ovan s. 104.
[4] Se ånyo ovan s. 104.
[5] Skrivelse 16/6 1971 från Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska Bankföreningen, Svenska Sparbanksföreningen, Sveriges Allmänna Hypoteksbank och Sveriges Jordbrukskasseförbund; såsom anmärkts i not 80 å s. 166 finns skrivelsen avtryckt i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 26 ff.
[6] Ang. dessa överläggningar se prop. 1971: 179 s. 14 och 22 samt Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 43 ff. (prot. från sammanträde 27/8 1971).
[7] Ang. ADB inom inskrivningsväsendet se SOU 1969: 9 (principbet. av inskrivningskommittén), prop. 1973: 13 samt SOU 1976: 56 och 57 (fastighetsdatakommitténs bet.).

möjlighet att vid panträttsupplåtelsen undersöka om en tidigare ägare fortfarande hade lagfart på fastigheten, betonade kreditorganisationerna.[8]

Vid övervägandet av det spörsmål som kreditorganisationernas skrivelse hade aktualiserat i förevarande hänseende erinrade departementschefen[9] inledningsvis om vissa konsekvenser av företrädesbestämmelserna sådana dessa formulerats i den ursprungligen antagna lydelsen av 6 kap. 7 §. Bestämmelserna ledde till — yttrade departementschefen — att borgenären vid den tidpunkt då panträttsupplåtelsen skedde borde förvissa sig om att den som innehade pantbrevet var lagfaren ägare till fastigheten och att inte annan hade sökt lagfart på denna. En sådan ordning förutsatte att inskrivningsmyndigheterna kunde tillhandahålla gravationsbevis med mycket kort varsel eller att de per telefon eller på annat sätt kunde bekräfta lagfartsuppgifter i tidigare utfärdat gravationsbevis. Kreditorganisationerna hade uttalat tvekan om inskrivningsmyndigheterna verkligen kunde erbjuda en sådan service innan ett system som grundade sig på ADB kom i tillämpning. Under alla förhållanden ansåg sig kreditorganisationerna dåmera ha kommit fram till att den genom JBs antagande bestämda ordningen skulle vara mycket oläglig i praktisk tillämpning. Godtroende borgenär borde vara skyddad om han förlitade sig på innehållet i ett gravationsbevis som inte var av alltför gammalt datum. Var beviset utfärdat mindre än ett år före panträttsupplåtelsen, borde borgenären enligt kreditorganisationernas mening som regel vara skyddad, anförde departementschefen i sitt återgivande av vad som hävdats av kreditorganisationerna vid deras närmare kontakter med justitiedepartementet.[10]

I sitt vidare bedömande av ämnet sade sig departementschefen ha såsom resultat av överläggningarna med kreditorganisationerna kommit till den uppfattningen, att den ägarkontroll som de nya panträttsbestämmelserna ålade borgenären att utföra, om han ville vara skyddad mot tredje man i vissa hänseenden, ställde större krav på kreditgivarsidan än man tidigare hade utgått från i lagstiftningsärendet angående tillskapandet av en ny jordabalk.[11] De

[8] Se Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 27 f. samt prop. 1971: 179 s. 22 och 33 ff. Jfr vad som framhölls av Blomqvist i SvJT 1971 s. 482 ff. (i art. rubricerad "Kan en för borgenären helt säker panträttsupplåtelse åstadkommas enligt jordabalkens regler?").

[9] Föredragande statsrådet Carl Lidbom var visserligen inte chef för justitiedepartementet men kunde betraktas som departementschef såvitt avsåg vissa delar av lagstiftningsverksamheten inom departementet. För enkelhetens skull kommer i förevarande framställning föredraganden i 1971 års lagstiftningsärende att benämnas departementschef.

[10] Prop. 1971: 179 s. 34.

[11] Inom den vid denna tid föreliggande rättslitteraturen synes ifrågavarande förhållande inte ha varit påtagligt kritiserat; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl. (vars förord underskrivits i december 1970), s. 58 och Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 3 (en av Olivecrona 7/8 1970 föredragen promemoria, betitlad "Diskrepans mellan inteckningsrätt och panträtt enligt nya JB"). I sitt kompendium Nya jordabalken (kap. 16 och 18) Hävd och godtrosförvärv (Uppsala 1970, stencilerat) har Hessler inte alls berört den i 6 kap. 7 § JB reglerade situationen. Se dock Blomqvists i not 8 här ovan angivna artikel i SvJT.

praktiska problem som påvisats hade sådan räckvidd att de inte kunde förbigås, erkände departementschefen. Otvivelaktigt var det även så, att de nya reglerna förutsatte en längre gående service från inskrivningsmyndigheternas sida än som dittills hade förekommit. Ett vidgat godtrosskydd för borgenären i den situation som nu diskuterades gick visserligen ut över förvärvare av fastighet. Godtrosskyddet ledde nämligen till att denne i vissa fall fick finna sig i att fastigheten belastades med ytterligare panträtt fastän förvärvaren redan hade sökt lagfart. Emellertid var det viktigt — fortsatte departementschefen — att understryka att detta i realiteten inte innebar någon större nackdel för förvärvaren och att det dessutom var naturligt för denne att skydda sig på annat sätt mot obehöriga förfoganden från överlåtarens sida. För det första var det så, att förvärvarens lagfartsansökan hindrade överlåtaren från att söka inteckning i fastigheten och därmed skaffa sig ytterligare pantbrev utöver dem som redan fanns.[12] Saken gällde alltså enbart förfoganden över pantbrev som redan förelåg vid tidpunkten för lagfartsansökningen. För en förvärvare var det emellertid naturligt att kräva att outnyttjade pantbrev överlämnades och att beträffande utnyttjade pantbrev och eventuella överhypotek uppgörelse träffades med borgenären i anledning av fastighetsförvärvet. En sådan kontakt med borgenären fick, som närmare skulle framgå av vad som departementschefen fortsättningsvis ville utveckla, anses hindra förre ägaren från att förfoga över pantbrev och överhypotek som pant för nya fordringar. I den mån förre ägaren inte på tillfredsställande sätt kunde redovisa för föreliggande pantbrev borde givetvis förvärvaren innehålla köpeskillingen i motsvarande mån. Med hänsyn till det sagda kunde departementschefen inte se att ett vidgat godtrosskydd för borgenären i fall som nu avsågs skulle kränka något motstående intresse. Det anförda talade starkt för att borgenärens godtrosskydd enligt 6 kap. 7 § JB utvidgades så, att hans möjlighet att göra godtrosförvärv inte utan vidare skars av i och med att den nye ägaren sökte lagfart. Lagtekniskt uppnåddes en sådan ordning genom att orden "innan nye ägaren sökt lagfart" i 6 kap. 7 § första stycket första punkten JB byttes ut mot ordet "därefter". Departementschefen förordade en sådan ändring av paragrafen.[13]

När det sedan gällde att närmare precisera det mått av undersökning i fråga

[12] Till detta uttalande av departementschefen må anknytas påpekandet, att pantförskrivning mycket väl kan ske innan inteckning sökts och pantbrev utfärdats, låt vara att sådan pantförskrivning inte har i sig åstadkommit en fullgiltig panträttsupplåtelse. Framställningen skall återkomma därtill längre fram; se nedan s. 236 ff. Sannolikt kommer sådan "förtida" pantförskrivning att bli vanlig för bankernas vidkommande; jfr härom Bankföreningens PM s. 23. Men förtida pantförskrivning kan inte ens vid god tro hos långivaren föranleda en panträttsbelastning bakom ryggen på ny fastighetsägare som garderat sig genom att söka lagfart.

[13] Prop. 1971: 179 s. 34 f. Motsvarande ändring föreslogs med avseende å 6 kap. 7 § första st. andra p. (tvesalafallen), och beträffande de i 6 kap. 7 § andra st. reglerade fallen (de fall då den nye ägaren förvärvat fastigheten genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv) deklarerades att den utbyggda godtrosregeln likaledes skulle gälla, låt vara att härvidlag någon regeljämkning inte krävdes; se samma prop. s. 39.

om pantbrevsinnehavarens rätt att förfoga över pantbrevet som borde krävas av en borgenär för att han skulle anses vara i god tro, upprepade departementschefen till en början att gäldenären inte borde kunna anses legitimerad att upplåta panträtt redan genom sitt innehav av pantbrevet.[14] En sådan ordning skulle vara helt oförenlig med principerna för panträtten i JB, poängterade departementschefen. Det hade inte heller från något håll gjorts gällande att ett så långtgående godtrosskydd för borgenären skulle behövas. Vad frågan rörde var att skydda den borgenär som hade förlitat sig på uppgifterna i ett aktuellt gravationsbevis, även om lagfartsförhållandena skulle ha ändrats sedan beviset hade utfärdats. Som första krav på borgenären borde alltså gälla att denne genom gravationsbevis eller på annat betryggande sätt vid panträttsupplåtelsen hade förvissat sig om att gäldenären var lagfaren ägare till fastigheten och att annan inte hade sökt lagfart. I princip borde borgenären vara skyddad om han hade tagit del av ett gravationsbevis av så färskt datum som inskrivningsmyndigheten kunde tillhandahålla. Det syntes dock inte vara möjligt att beakta arbetsläget vid den enskilda inskrivningsmyndigheten just när panträttsupplåtelsen skedde. Det skulle också föra för långt att fordra att borgenären skulle förnya gravationsbeviset, om panträttsupplåtelsen kom att ske vid en något senare tidpunkt än som från början var avsett. Det kunde t. ex. tänkas att gravationsbeviset hade anskaffats någon tid innan fastighetsägaren vände sig till borgenären för att ansöka om lån och att låneförhandlingarna därefter drog ut på tiden. Hänsyn borde tas till vilken tid som enligt god bankpraxis normalt kunde förflyta innan ny kontroll skedde av gravationsbeviset. I allmänhet borde inte ett gravationsbevis som var äldre än sex månader godtas. Utrymme borde dock finnas att därutöver ta hänsyn till särskilda omständigheter i det enskilda fallet. En borgenär hade givetvis inte rätt att förlita sig på innehållet i ett gravationsbevis, om han på annat sätt fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsövergången. God tro hos en borgenär som var juridisk person borde inte vara utesluten enbart av det skälet att annan tjänsteman än den eller de som handlade panträttsärendet ägde kännedom om äganderättsövergången under förutsättning att det vid ett bedömande av omständigheterna inte tedde sig rimligt att lägga denna kunskap borgenären till last i panträttsärendet. De synpunkter som nu hade lagts på innebörden av ett vidgat godtrosskydd för borgenären enligt 6 kap. 7 § JB grundades på förhållandena hos inskrivningsmyndigheterna under de närmaste åren efter ikraftträdandet av JB. Efter övergången till ADB med de starkt ökade möjligheter att tillhandahålla aktuella fastighetsuppgifter som ett sådant system gav fanns anledning att se på ett annat sätt på dessa frågor, slutade departementschefen.[15]

Den i departementsförslaget avsedda utbyggnaden av godtrosregleringen i 6

[14] Jfr betonandet här ovan s. 171 f. av att det inte finns någon möjlighet till godtrosförväv, om en pantsättare utan fastighetsägarbehörighet inte vare sig vid panträttsupplåtelsen eller därefter hade lagfart på fastigheten och inte heller var fastighetens förre ägare.

[15] Prop. 1971: 179 s. 35 f.

kap. 7 § JB var förbunden med en nödvändig mindre jämkning i avfattningen av 18 kap. 8 § JB.[16]

Såvitt avser det hittills behandlade spörsmålet — vilket mått av undersökning som bör avfordras långivaren för att han skall anses ha rätt att betrakta pantbrevsinnehavaren såsom fastighetsägarbehörig — väckte departementsförslaget och de motivöverväganden som det baserades på inga egentliga invändningar vare sig vid lagrådsgranskningen[17] eller under riksdagsprövningen.[18] Ur synvinkeln av vissa av de anslutande spörsmål som skall behandlas i det följande, också de nära sammanhängande med godtrosregleringen i 6 kap. 7 §, levererades delvis ganska ingående randanmärkningar vid lagrådsgranskningen. Redan nu må dock nämnas att dessa inte föranledde något frångående av departementsförslaget beträffande revisionen av 6 kap. 7 § och 18 kap. 8 § JB.

Uppenbart är att sagda lagrevision var ägnad att i den praktiska tillämpningen väsentligen förenkla den problematik som är förenad med det nu ifrågavarande spörsmålet om kravet på undersökningen rörande fastighetsägarbehörigheten. Att med avseende å varje enskild situation avge ett preciserat förhandsbesked om vad kravet på fastighetsägarbehörighet skulle innebära är knappast möjligt. I stora drag låter sig rättsläget dock tecknas. Bakgrunden för en sådan lägesbeskrivning är den redan upprepade gånger konstaterade huvudregeln, att behörig panträttsupplåtare är den från civilrättslig synpunkt vid tiden för panträttsupplåtelsen rätte fastighetsägaren oavsett om lagfart sökts på

[16] Om 6 kap. 7 § JB ändrades i enlighet med departementschefens överväganden, var det nödvändigt att jämka 18 kap. 8 § JB så, att en borgenär som fick ett pantbrev överlämnat till sig som pant inte drabbades av rättsförlust i det fallet att han gjort den kontroll som rimligen kunde begäras av honom beträffande förekomsten av de anteckningar varom är fråga i 18 kap. 8 §; närmare bestämt rörde det sig enligt den ursprungliga lydelsen om anteckning enligt 19 kap. 20 § JB, att talan blivit väckt ang. hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller tomträtt eller ang. bättre rätt till sådan egendom eller ang. tvist rörande upplåtelse av tomträtt, anteckning enligt 20 kap. 14 § JB, att ägares rätt att förfoga över fastigheten är inskränkt genom ett med äganderättsförvärvet förenat förbehåll som begränsar hans rätt att överlåta fastigheten eller söka inteckning eller upplåta rättighet i denna eller genom testamentsföreskrift, som begränsar hans behörighet i sådant avseende till följd av att annan skall ha rätt att nyttja fastigheten, samt anteckning enligt 7 § förköpslagen 8/12 1967 (nr 868), att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om fastigheten. Utvidgningen av godtrosskyddet i 6 kap. 7 § skulle bli tämligen meningslös, om borgenären för att vinna trygghet i sitt panträttsförvärv likväl hade att komplettera gravationsbeviset med en kontroll på pantförskrivningsdagen av att anteckningar enligt 18 kap. 8 § inte hade gjorts under den mellanliggande tiden. Jämkningen av 18 kap. 8 § innebar med andra ord att paragrafen inte längre skulle avse panträttsförvärv. Det betonades att ändringen skulle komma att leda till att 18 kap:s bestämmelser om ersättning i vissa fall från staten blev tillämpliga i situationer då de annars inte skulle ha gällt. Se prop. 1971: 179 s. 39. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 118 och 134 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 94 samt Vahlén, Köp av fastighet; lagfart (Gbg 1971) s. 82. Se även nedan s. 234 f.

[17] Jfr dock prop. 1971: 179 s. 57.

[18] Se lagutskottets bet. 1971: 27 s. 25 f.

hans fång eller inte, samt de till den huvudregeln anknytande godtrosreglerna, nämligen dels regeln i 6 kap. 7 § JB vilken såsom behörig panträttsupplåtare accepterar den som efter att ha varit rätt ägare — med eller utan lagfart — överlåtit fastigheten försåvitt pantmottagaren-långivaren var vid panträttsupplåtelsen i god tro rörande vederbörandes alltjämt aktuella laga åtkomst, dels regeln i 18 kap. 2 § JB vilken såsom behörig panträttsupplåtare accepterar den som utan att vara rätt ägare har lagfart på fastigheten vid panträttsupplåtelsen eller därefter får lagfart på fastigheten[19] försåvitt pantmottagaren-långivaren var vid panträttsupplåtelsen i god tro rörande vederbörandes laga åtkomst.[20] Den angivna huvudregeln innebär som sagt att panträttsupplåtaren inte nödvändigtvis har lagfart eller ens har sökt lagfart. Hans laga åtkomst kan vara styrkt på annat sätt, t. ex. genom att han åberopat en fångeshandling från den som enligt fastighetsboken har lagfart. Fastigheten kan rentav visas ha gått genom många händer från den som enligt fastighetsboken har lagfart.[21] Fastighetsägare utan lagfart kan agera som panträttsupplåtare genom att överlämna ett under tidigare ägares medverkan tillkommet pantbrev. Och fastighetsägare med vilande lagfart kan upplåta panträtt antingen på det sätt som nyss angavs beträffande fastighetsägare utan vare sig lagfart eller vilande lagfart eller också medelst begagnande av ett vilandebevis. Men naturligtvis måste det ändå förutsättas bli det vanligaste att panträttsupplåtaren styrker sin laga åtkomst genom att visa sig ha lagfart å fastigheten. Motsvarande synpunkter kan ges på tillämpningen av godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB. Därvarande företrädesregel förutsätter ingalunda att förre ägaren, som upplåtit panträtten, haft lagfart på fastigheten; hans laga åtkomst — han förutsätts ju ha haft sådan — kan vara styrkt på annat sätt.[22] Också i detta fall blir dock självfallet bevisning om lagfart det ordinära sättet för panträttsupplå-

[19] Den alternativa lokutionen "eller därefter beviljas för honom" är motiverad av hänsyn till det fallet att en förvärvare av fastighet redan innan han vunnit lagfart beretts möjlighet att förfoga över ett pantbrev som tidigare fastighetsägare tagit ut; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 116 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 91.

[20] Jfr beträffande 18 kap. 2 § JB senast s. 171 f. här ovan.

[21] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 94 och samme förf., Inteckning och panträtt s. 84.

[22] När departementschefen i 1971 års lagstiftningsärende rörande 6 kap. 7 § antydde hur långtgående pretentionerna på pantmottagarens goda tro borde vara, uttalade han såsom återgetts här ovan — se s. 175 — att som första krav på borgenären borde gälla "att denne genom gravationsbevis eller på annat betryggande sätt vid panträttsupplåtelsen förvissat sig om att gäldenären var *lagfaren ägare* (kurs. av förf.) till fastigheten och att annan ej sökt lagfart". Man måste beakta möjligheten av att förre ägaren på annat sätt än genom åberopandet av lagfart styrkt sin i paragrafen förutsatta laga åtkomst. Med hänsyn härtill borde beträffande gravationsbeviset (eller den motsvarande betryggande utredningen) bara krävas att därav framgår att annan inte sökt lagfart. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 119 f. och 122 samt det ordval Olivecrona begagnar i Inteckning och panträtt s. 93 ("— — — om ett någorlunda färskt gravationsbevis icke innehöll uppgift om att lagfart sökts för någon som förvärvat fastigheten från lånesökanden").

taren att styrka sin laga åtkomst.[23] Det visar sig med andra ord att man i praktiken inte kan göra någon distinkt åtskillnad mellan tillämpningen av angivna huvudregel och tillämpningen av de ifrågavarande godtrosreglerna. Undersökningen, huruvida panträttsupplåtaren har lagfart på fastigheten, blir under alla förhållanden utgångspunkten vid den tilltänkte pantmottagarens prövning av fastighetsägarbehörigheten hos den förre. Det är med beaktande härav de särskilda typsituationerna nu skall uppmärksammas.[24]

Panträttsupplåtaren har lagfart å fastigheten: Pantbrev ställs till förfogande. Är panttagaren-långivaren i god tro, är han tryggad enligt 6 kap. 7 § JB för den händelse panträttsupplåtaren skulle före panträttsupplåtelsen ha överlåtit fastigheten. Under samma förutsättning är panttagaren-långivaren tryggad enligt 18 kap. 2 § JB (eller medelst ersättning från staten enligt 18 kap. 4 § andra st. JB) för den händelse fastigheten skulle frånvinnas panträttsupplåtaren genom klander eller till följd av att panträttsupplåtarens förvärv av fastigheten skulle återgå som ogiltigt, d. v. s. i de fall då panträttsupplåtelsen ordinärt skulle enligt reglerna i 6 kap. 8 § första och andra styckena JB förlora sin verkan.[25]

Panträttsupplåtaren har fått sin lagfartsansökan vilandeförklarad: Antingen vilandebevis eller också ett under tidigare fastighetsägares medverkan tillkommet pantbrev ställs till förfogande. Är panttagaren-långivaren i god tro, är han tryggad enligt 6 kap. 7 § JB för den händelse panträttsupplåtaren skulle före panträttsupplåtelsen ha överlåtit fastigheten. Däremot åtnjuter han inte något godtrosskydd enligt 18 kap. 2 § JB mot ogiltighetsriskerna i 6 kap. 8 § JB;[26] beaktas bör dock att i visst fall av vilandeförklaring någon risk enligt det sistnämnda lagrummet inte är att räkna med.[27] Likaså må uppmärksammas att, om vilandeförklarad lagfartsansökan efter ny prövning blir bifallen, fråga är om en typsituation av den först angivna beskaffenheten varvid alltså förutsättningarna för godtrosskydd enligt 18 kap. 2 § JB inträder.

[23] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 92.
[24] Jfr Bankföreningens PM s. 22.
[25] Från det i 6 kap. 8 § andra st. JB omförmälda fallet, att fastighetsförvärvet hävs av överlåtaren, kan bortses i detta sammanhang. Som framhålls uti Bankföreningens PM s. 22 skulle i det fallet panträttsupplåtaren på grund av reglerna i 4 kap. 3 § och 20 kap. 7 § 12 JB inte ha kunnat beviljas lagfart å fastigheten.
[26] Lika litet åtnjuter han ett med godtrosskyddet enligt 18 kap. 2 § JB jämförligt godtrosskydd mot ogiltighet föranledd av förfoganderättsinskränkning. Jfr nedan s. 234 f. jämte not 56 å s. 235 och s. 253 jämte not 56.
[27] I 20 kap. 7 § JB uppräknas de tolv olika grunderna för att lagfartsansökan vilandeförklaras. Grunderna 1—11 representerar alla påtaglig fara för att den med lagfartsansökningen avsedda fasta egendomen skall frångå sökanden under förhållanden som kommer panträttsupplåtelsen att enligt 6 kap. 8 § förlora sin verkan (det är att observera att även grunden 9 representerar en sådan fara; jfr Bankföreningens PM s. 22). Är grunden för vilandeförklaring av lagfartsansökningen den såsom 12 upptagna — förvärvet är beroende av villkor — föreligger ogiltighetsrisk enligt 6 kap. 8 § om villkoret är uppställt i överlåtarens intresse men däremot inte om villkoret är uppställt i förvärvarens intresse.

Panträttsupplåtaren har inte ens vilande lagfart utan åberopar till styrkande av sin laga åtkomst överlåtelsehandling (serie av överlåtelsehandlingar) från den som senast har lagfart å fastigheten: Ett under tidigare fastighetsägares medverkan tillkommet pantbrev ställs till förfogande. Är panttagaren-långivaren i god tro, är han tryggad enligt 6 kap. 7 § JB för den händelse panträttsupplåtaren skulle före panträttsupplåtelsen ha överlåtit fastigheten. Däremot åtnjuter han inte något godtrosskydd enligt 18 kap. 2 § JB mot ogiltighetsriskerna i 6 kap. 8 § JB.[28] För att söka gardera sig har panträttsmottagaren-långivaren att bedöma huruvida det föreligger skäl för avslag på lagfartsansökan från panträttsupplåtarens sida enligt vad därom är stadgat i 20 kap. 6 § JB eller sådant skäl för vilandeförklaring av hans lagfartsansökan som skulle kunna föranleda ogiltighetsrisk enligt 6 kap. 8 §.[29]

Så långt ett skisserande av de olika typsituationerna. För att åvägabringa verklig insikt om rättsläget i respektive situationer erfordras ändå en adekvat värdering av vad som ligger i godtrosrekvisitet i den mån detta rekvisit har relevans. Och härvidlag är det nog ofrånkomligt att den praktiska tillämpningen måste räkna med vissa svårigheter. Departementschefsuttalandena i förarbetena till 1971 års ändringar i JB har innefattat ganska ingående analyser i detta avseende och tillhandahållit värdefulla riktlinjer för bedömningen. Den mångfasetterade verkligheten kan likväl inte undgå att skapa ständigt nya situationer med sina egna specifika karakteristika visavi underlaget för godtrosöverväganden. Sådan vägledning som kan bestås på förhand blir på grund härav aldrig tillräcklig. Därtill synes emellertid komma vanskligheter hänförliga till frågeställningar som är av mera principiell natur men det oaktat kanske inte verkar ha blivit helt genomdiskuterade vid JBs tillkomst.

Innan framställningen ger sig in på att antyda viss resterande tveksamhet i fråga om godtrostolkningen, finns det anledning att söka summera de tolkningsanvisningar beträffande godtrosinnebörden vilka förut berörda departementschefsuttalanden har innefattat. Vad frågan gällde — betonade departementschefen bl. a. — var att skydda den borgenär som förlitat sig på uppgifterna i ett aktuellt gravationsbevis även om lagfartsförhållandena skulle ha ändrats sedan beviset hade utfärdats; ett första krav på borgenären borde alltså vara att denne genom gravationsbevis eller på annat betryggande sätt vid panträttsupplåtelsen hade förvissat sig om att panträttsupplåtaren var lagfaren ägare till fastigheten och att annan inte hade sökt lagfart.[30] Apropå formuleringen av detta i departementschefsuttalandet konstaterade krav har redan i det föregående påpekats att man måste beakta möjligheten av att vederbörande panträttsupplåtare på annat sätt än genom åberopandet av lagfart styrkt sin åtkomst till fastigheten samt att det därför, ur synvinkeln av regleringen i 6 kap. 7 § JB, eventuellt bara erfordras att gravationsbeviset klarlägger frånvaron av annans lagfartsansökan.[31] För att komma i åtnjutande av

[28] Se s. 178 not 26.
[29] Jfr i det senare hänseendet s. 178 not 27.
[30] Se ovan s. 175.
[31] Se ovan s. 177 not 21.

godtrosskyddet enligt 18 kap. 2 § JB måste panträttsupplåtaren däremot såsom framgått ha lagfart på fastigheten vid upplåtelsen eller också sedermera ha utverkat lagfart på fastigheten; med avseende på den godtrossituationen har alltså formuleringen i departementschefsuttalandet sin fulla giltighet. Det behöver väl knappast påpekas att ett äganderättsbevis fyller samma funktion som gravationsbeviset i detta sammanhang.[32] Departementschefen gjorde emellertid också andra betydelsefulla uttalanden angående den nu ifrågavarande godtrostolkningen. Man kunde inte gärna göra anspråk på att få ett gravationsbevis av allra färskaste datum; ett bevis som inte var alldeles färskt borde kunna godtas, menade departementschefen. Och i anslutning härtill lanserade han sedan sitt mycket uppmärksammade yttrande, att i allmänhet bör inte ett gravationsbevis äldre än sex månader godtas, här och var apostroferat som "tumregeln".[33] Han tillade, att utrymme dock borde finnas att därutöver ta hänsyn till särskilda omständigheter i det enskilda fallet. Till sist underströk han i sammanhanget — uppenbarligen med syftning på godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB — att en borgenär givetvis inte hade rätt att förlita sig på innehållet i ett gravationsbevis om han på annat sätt hade fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsövergången.[34] Såsom komplement till denna summering av tolkningsanvisningarna uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ifrågavarande revision av vissa regler i den ännu inte ikraftträdda JB förtjänar här också uppmärksammas några av departementschefsuttalandena i den slutliga propositionen angående sagda revision, närmast föranledda av vissa lagrådserinringar vilka kommer att beröras här nedan inom ramen för behandlingen av ett annat spörsmål. Departementschefen anmälde i det nu åsyftade sammanhanget sitt instämmande i lagrådets åsikt, att full visshet om godtrosskyddets innebörd och omfattningen av den undersökningsplikt som åvilade borgenären i olika situationer endast kunde nås genom rättsavgöranden av domstolarna och i sista hand HD. Å andra sidan var det uppenbart, fortsatte han, att uttalanden, i vart fall om dessa hade principiell räckvidd, vilka gjorts av statsmakterna vid lagens tillkomst måste tillmätas mycket stor betydelse i rättstillämpningen. Genom dessa uttalanden blev klarlagt vilka syften lagstiftningen var avsedd att tillgodose. Uppnåddes inte dessa syften, blev statsmakternas ställningstagande i lagstiftningsärendet förfelat,[35] hette det. Ytterligare må slutligen omnämnas att departementschefen i det sammanhanget betonade att fråga var om de krav på kontroll av fastighetsägarbehörigheten som "rimligen bör ställas i ett praktiskt fungerande kreditliv".[36]

En tveksamhet som kvarstår trots de klarlägganden förarbetena velat åstadkomma hänför sig till spörsmålet, huruvida regeln om acceptans av ett sex månader gammalt gravationsbevis — "tumregeln" — bör få en analog tillämplighet i jämförliga sammanhang. Det finns åtskilliga situationer kännetecknade

[32] Jfr t. ex. Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 94.
[33] Se t. ex. Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 122 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 92 och 93 samt Stark a. a. s. 195.
[34] Också beträffande dessa senast upprepade departementschefsuttalanden hänvisas till s. 175 här ovan.
[35] Prop. 1971: 179 s. 65.
[36] Prop. 1971: 179 s. 66.

av att lagstiftningen bereder utrymme för god tro så länge ännu inte officiell anteckning skett om att viss åtgärd vidtagits eller visst läge inträtt, och somliga av dessa situationer skulle kunna tänkas vara för handen när behovet av att bedöma fastighetsägarbehörigheten hos en panträttsupplåtare inställer sig. Den närmaste parallellen med de ovan diskuterade omständigheterna enligt 6 kap. 7 § och 18 kap. 2 § JB[37] erbjuder kanske det fallet att fastighetsägaren är en juridisk person beträffande vilken viss redan registrerad förändring skett antingen i fråga om institutionen som sådan eller i fråga om behörigheten att företräda densamma. Om den som uppträder såsom panträttsupplåtare företer ett registreringsbevis vilket är tämligen färskt men ändå av så gammalt datum, att beviset inte avspeglar förändringen, och denna har undanröjt grunden för vederbörandes agerande såsom legitim panträttsupplåtare, skall då också i det fallet en om förändringen ovetande pantmottagare anses vara bevarad vid sin goda tro med påföljd att panträttsupplåtelsen skall gälla? Frågan ligger onekligen nära till hands med tanke på den omförmälda "tumregeln" och mot bakgrund av det ovan återgivna departementschefsuttalandet, att kraven på kontroll av fastighetsägarbehörigheten inte bör gå längre än vad som kan vara rimligt i ett praktiskt fungerande kreditliv. Men att på det nu uppmärksammade fallet applicera en analog tillämpning av "tumregeln" skulle, såvitt kan bedömas, ofta stå i motsatsställning till de i den associationsrättsliga lagstiftningen intagna stadgandena angående verkan av registrering. Exempelvis rörande aktiebolagen föreskrivs i detta avseende att det som blivit infört i aktiebolagsregistret och kungjort skall anses ha kommit till tredje mans kännedom, om inte av omständigheterna framgår att han varken ägde eller bort äga vetskap därom; se härvidlag 204 § lagen den 14 september 1944 (nr 705) om aktiebolag och 18 kap. 3 § aktiebolagslagen den 15 december 1975 (nr 1385). Angivna associationsrättsliga norm uppvisar som synes viss släktskap med innebörden i 6 kap. 7 § JB i dess ursprungliga, före lagändringen år 1971 bestämda lydelse. Det förefaller tills vidare mindre välbetänkt att uttala en deciderad åsikt om hur man bör ställa sig till det nu skisserade spörsmålet om ifrågasatt analog tillämpning av "tumregeln". Innan ett domstolsprejudikat i annan riktning föreligger, synes det dock säkrast att i normalfallen utesluta god tro sedan den associationsrättsliga förändringsåtgärden registrerats och kungjorts.

Förhållandena är väl något annorlunda i situationer som dem där konkurs eller omyndigförklaring kommit till stånd och vederbörligen manifesterats genom anteckning och kungörande. Det ter sig inte så naturligt att panträttsupplåtare som försatts i konkurs eller omyndigförklarats skulle för kreditgivaren-pantmottagaren förete dessförinnan utfärdade "hinderslöshetsbevis" utvisande motsatsen; ett sådant beteende skulle nog bedömas vara i sig ägnat att beröva pantmottagaren hans möjlighet att åberopa god tro. Här kan man inte gärna ens ifrågasätta ett analogt begagnande av "tumregeln".

Det kan tyckas att den "tumregel" som lagmotiven uttalat sig för är väl så generös gentemot borgenären och att den följaktligen i samma mån brister i omsorg om den andre skyddsvärde intressenten, vare sig nu denne såsom i överlåtelsefallen är den nye ägaren till fastigheten eller som i fallen enligt 18 kap. 2 § JB är den rättmätige fastighetsägaren. Till dels beror väl denna av-

[37] Jfr även 19 kap. 20 § JB.

saknad av fullständig balans mellan borgenärens position och den motstående intressentens på att lagstiftaren beaktat den senare partens företräden i annat hänseende. Såvitt angår fallen enligt 18 kap. 2 § JB åsyftas härvidlag möjligheten att få förlust ersatt av statsmedel enligt stadgandena i 18 kap. 4 §. Vad beträffar överlåtelsefallen står väl inte samma möjlighet till buds, och den skulle inte ens ha framstått som motiverad. Förklaringen härtill är att ny ägare till fastighet har stora förutsättningar att genom egna åtgärder gardera sig mot de risker som för hans vidkommande är förbundna med det godtrosskydd borgenärssidan åtnjuter enligt 6 kap. 7 § JB och dess i förarbetena uttydda innebörd. Den försiktige och förtänksamme nye fastighetsägaren kan sålunda trygga sig dels genom att snarast söka lagfart, något som sätter den tidigare ägaren ur stånd att förskaffa sig ytterligare pantbrev, dels genom att avkräva den tidigare ägaren en noggrann redovisning beträffande redan uttagna pantbrev och att, i den mån dessa inte överlämnas till nye ägaren, göra de avdrag på köpeskillingen vilka omständigheterna kräver.[38]

Ett förhållande som förtjänar att särskilt betonas vid kommenterandet av godtrosregleringen i hithörande sammanhang är att förarbetena befattade sig med spörsmålet om god tro hos juridisk person. Som framgått av redovisningen i det föregående uttalade departementschefen i 1971 års lagstiftningsärende att god tro hos juridisk person inte bör vara utesluten bara därför att annan tjänsteman än den eller de som handlägger panträttsärendet har kännedom om äganderättsövergången, under förutsättning att det inte tett sig rimligt att lägga den kännedomen borgenären till last.[39] Ett jämförligt, i lagstiftningssammanhang fällt auktoritativt uttalande om betingelserna för att erkänna förekomsten av god tro hos juridisk person torde knappast ha gjorts tidigare, och uttalandet är följaktligen ytterst värdefullt som vägledning för rättstillämpningen.[40]

Det bör observeras att den genom 1971 års lagändringar verkställda utvidgningen av godtrosskyddet har tillämpning också på andrahandspantsättning, alltså belåning av överhypotek (ibland kallad sekundärbelåning).[41] Möjlighe-

[38] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 123, samme förf., Inteckning och panträtt s. 94, Burling i SvJT 1972 s. 594 (i uppsats betitlad "Några synpunkter beträffande tillämpningen av godtrosreglerna vid vissa förvärv av pantbrev enligt nya jordabalken") samt Stark a. a. s. 196.

[39] Se ovan s. 175.

[40] Se Bankföreningens PM s. 22 f., Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 124, Burling i SvJT 1972 s. 587 f. och Stark a. a. s. 196. Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 93; det förefaller som att ifrågavarande departementschefsuttalande där undgått Olivecrona som anmärker: "Vad det skall betyda att en bank eller annat kreditinstitut 'har kännedom' om överlåtelsen är dock svårt att ange."

[41] Ang. andrahandspantsättning se allmänt här nedan s. 239 ff. Möjligen finns anledning att undvika termen sekundärbelåning (använd bl. a. av Olivecrona i dennes arbeten Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 93 f. samt Inteckning och panträtt s. 81 ff.) eftersom den termen i bankpraxis mestadels begagnas med syftning på belåning av sekundärinteckningar. "Andrahandspantsättning" (jfr Bankföreningens PM s. 21 och 23, supplementet) eller "andrahandsbelåning" synes vara att föredra. Jfr härom T. Nordling i SvJT 1976 s. 223 not 14 (i art. betitlad "Övertagande av fastighetslån").

ten för andrahandspanthavaren att komma i åtnjutande av godtrosskyddet blir dock i stor utsträckning avhängig av om förstahandspanthavaren var i god tro. Av allmänna rättsgrundsatser anses nämligen följa att upplåtelse av panträtt i andra hand inte blir gällande mot den som före upplåtelsen förvärvat fastigheten av panträttsupplåtaren, om förstahandspanthavaren har fått underrättelse om äganderättsövergången innan han underrättats om den sekundära panträttsupplåtelsen. Fördenskull bör en presumtiv andrahandspanthavare iaktta viss försiktighet vid accepterandet av andrahandspant såsom säkerhet. Han kan inte nöja sig med att det föreligger ett enligt "tumregeln" godtagbart gravationsbevis eller en jämförbar dokumentation, utan han bör hos förstahandspanthavaren begära information om huruvida denne mottagit underrättelse om att fastigheten eller del därav har överlåtits.[42] — Vid andrahandspantsättning genom generell pantförskrivning kan man däremot inte uppställa samma krav på införskaffande av information från förstahandspanthavaren när andrahandspanthavaren vid ett senare tillfälle vill öka sin kreditgivning. Andrahandspanthavaren blir i en sådan situation inte försatt i ond tro genom att den nye fastighetsägaren underrättat förstahandspanthavaren om äganderättsövergång som ägt rum först efter andrahandspantsättningens ursprungliga tillkomst.[43]

Inom ramen för förevarande spörsmål angående räckvidden hos kravet på att pantmottagaren förvissat sig om att panträttsupplåtaren har laga åtkomst till fastigheten, faller — såvitt gäller läget när lagfarten ger en felaktig bild av det aktuella ägarförhållandet därför att den lagfarne ägaren har överlåtit fastigheten till annan — även den situationen att överlåtelsen avsett enbart en del av fastigheten. I förbigående har redan förut anmärkts att problematiken härvidlag är av samma beskaffenhet som när överlåtelsen hänfört sig till hela fastigheten.[44] De speciella omständigheterna i samband med delöverlåtelse gör det emellertid naturligt att behandla detta ämne företrädesvis här nedan

[42] Se prop. 1971: 179 s. 39, Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 128 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 94 f. samt Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 30 f. Jfr SOU 1965: 14 s. 86. Olivecrona klargör bl. a. i Inteckning och panträtt s. 95 skälet till att andrahandspanthavaren måste ställas i beroende till förstahandspanthavarens goda tro; Olivecrona anför där: "När en fastighetsköpare erlägger likvid och det befinnes att ett pantbrev om t. ex. 10.000 kronor är belånat för endast 7.000 kronor, betalar han 3.000 kronor kontant för pantbrevet. Men då måste han ha garanti för att icke säljaren kan ta sig för att sekundärbelåna pantbrevet för upp till 3.000 kronor. Vad köparen kan göra för att skydda sig häremot är att meddela panthavaren att han förvärvat fastigheten. I allmänhet övertar han lånet och skriver en ny omslagsrevers. Skulle inte detta ha skett, bör i varje fall ägarskiftet antecknas av panthavaren." — Jfr även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 124; där är det inte fråga om andrahandspantsättning i betydelse av belåning av överhypotek utan om en situation vari kreditgivaren överlåter sin fordran med tillhörande säkerhet (s. k. rebelåning), varvid även om kreditgivaren själv inte skulle anses ha gjort ett godtrosförvärv förvärvaren av fordringen jämte säkerheten kan göra ett sådant. Ang. godtrosförvärv av panträtt vid rebelåning se närmare nedan s. 243.

[43] Se prop. 1971: 179 s. 39 och Bankföreningens PM s. 22 f.

[44] Se ovan s. 169 not 90.

under den såsom 4) numrerade frågeställningen ("När fråga är om gemensam inteckning i fastigheter som kommit i skilda ägares händer, vad blir då följden av att någon eller några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?").[45]

2) Om en fastighet ägs av flera, vad blir då följden av att någon eller några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?

Detta spörsmål synes inte ha tillmätts påtaglig uppmärksamhet vare sig i förarbetena till JB i dess ursprungligen antagna lydelse eller vid tillkomsten av 1971 års ändringar i 6 kap. JB.

Uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk ventilerades spörsmålet inte alls. Lagrådsgranskningen kom däremot att beröra ämnet. Med utgångspunkt i stadgandet om att upplåtelse av panträtten sker genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet såsom pant för fordringen förklarade lagrådet att, om fastigheten ägs av flera, samtliga dessa skall göra panträttsupplåtelsen. Därest upplåtelse saknades från någon av ägarna eller upplåtelsen från en av dem — men inte från de andra — var ogiltig eller eljest utan verkan, syntes panträtt över huvud taget inte ha kommit till stånd, anförde lagrådet. Ett motsatt betraktelsesätt skulle leda till att panträtt kunde uppkomma i del av fastighet, något som ju inte avsågs skola kunna ske enligt förslaget; panträtten skulle, erinrade lagrådet, gälla hela den fastighet pantbrevet hänförde sig till.[46] Någon invändning mot lagrådets konstateranden härvidlag gjordes givetvis inte i den slutliga propositionsmotiveringen. I den av lagrådet skisserade situationen kan med andra ord någon diskrepans mellan objektet för inteckningsrätten och objektet för panträtten inte alls uppkomma.[47]

Att märka är att nu åsyftade situation med flera ägare till en och samma fastighet får anses föreligga också när någon har förvärvat del av en fastighet och förvärvet ännu inte blivit definitivt. Den närmast till hands liggande osäkerheten visavi förvärvets giltighet är förstås föranledd av de i 4 kap. 7—9 §§ JB uppställda betingelserna för sådant förvärv, d. v. s. förvärvets beroende av fastighetsbildning. Förvärvets fullbordan kan även vara avhängig av ett avtalat villkor för överlåtelsen. Borgenär som beträffande fastighet varifrån en dylik "svävande" delöverlåtelse skett avser att såsom säkerhet godta ett pantbrev i hela fastigheten inklusive delöverlåtelseobjektet måste följaktligen kräva att jämväl förvärvaren av fastighetsdelen medverkar vid panträttsupplåtelsen. Vad sist sagts rör dock enbart fall där borgenären hade vetskap om delavhändelsen eller borde ha känt till den; var han i god tro kommer hans panträtt att gälla i objektet för delöverlåtelsen oavsett förvärvarens medverkan vid panträttsupplåtelsen.[48] Också med avseende på nu behandlade speciella läge, kännetecknat av en "svävande" delöverlåtelse, bör till sist framhållas att alternativet till att panträtten kommer till stånd i hela fastigheten mestadels

[45] Se nedan s. 185 ff. Tillika må hänvisas till vad som strax anmärks under den såsom 2) numrerade frågeställningen.

[46] Prop. A s. 234. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 94 f., Stark a. a. s. 194 samt Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 6 (uttalande av Olivecrona).

[47] Jfr ovan s. 167.

[48] Jfr Bankföreningens PM s. 23.

är att panträttsupplåtelsen betraktas som ogiltig; panträtt enbart i den del av fastigheten som skulle återstå om delöverlåtelseobjektet blir i laga ordning utbrutet är ju inte möjlig att etablera.[49]

3) När fråga är om gemensam inteckning i fastigheter som alltjämt är i en ägares hand, vad blir då följden av att panträttsupplåtaren inte pantsätter samtliga fastigheter i det gemensamt intecknade komplexet?

Spörsmålet har medtagits närmast för att systematiskt fullständiga redovisningen av sinsemellan varierande situationer; något praktiskt behov av penetration lär inte föreligga. Vad som blir effekten av att ägaren till flera fastigheter, vari han förskaffat sig gemensam inteckning, vid panträttsupplåtelsen begränsar denna till att avse endast en av fastigheterna eller åtminstone inte samtliga torde vara uppenbart; borgenären erhåller pantsäkerhet bara i den eller de fastigheter som verkligen omfattas av panträttsupplåtelsen.[50] Det rör sig alltså i detta fall till skillnad från i det nyss under 2) diskuterade fallet om en situation som möjliggör att diskrepans uppkommer mellan intecknings-objektet och pantobjektet.[51] Å andra sidan synes som sagt här vara fråga om självklara rättsliga konsekvenser som inte berättigar till närmare utläggningar.

Att ägare av fastighet som han låtit inteckna begränsar panträttsupplåtelsen i fastigheten till att avse ideell andel av fastigheten eller visst område på marken går naturligtvis inte för sig; en sådan begränsning skulle strida mot förbudet att tillskapa panträtt i del av fastighet.[52]

4) När fråga är om gemensam inteckning i fastigheter som kommit i skilda ägares händer, vad blir då följden av att någon eller några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?

I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk erinrades härvidlag inledningsvis om att endast fastighetsägaren får utnyttja pantbrevet för upplåtelse av panträtt och att den regeln gäller även för det fallet att pantbrevet avser flera fastigheter. När vid gemensam inteckning fastigheterna hade kommit i skilda ägares hand, fordrades alltså — fortsatte departementschefen — att pantförskrivningen gjordes av alla ägarna. Hade det gemensamma ansvaret uppkommit som följd av fastighetsbildning, hade givetvis en panträttsupplåtelse som skett före denna åtgärd giltighet utan inskränkning. Först när fordringen hade upphört och panträtt skulle upplåtas på nytt eller när det blev fråga om att av någon anledning förnya den ursprung-

[49] Är grunden till den "svävande" karaktären hos överlåtelsen annan än den att erforderlig fastighetsbildning inte kommit till stånd, möter naturligtvis inte hinder mot att panträttsupplåtelse verkställs i den fasta egendom som inte hänför sig till delöverlåtelseobjektet; fråga är ju då om två inbördes helt självständiga fastigheter.

[50] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 130 f. (Olivecronas påstående i första uppl. s. 72 f., att fastigheterna A och B endast subsidiärt svarar för de 2 000 kronor för vilka fastigheten C skulle ha svarat primärt, bör naturligtvis inte uppfattas som att sagda belopp skulle kunna tas ut ur A och B) samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 97.

[51] Jfr ånyo här ovan s. 167.

[52] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 95 samt framställningen här ovan s. 184 f.

liga panträttsupplåtelsen, måste samtliga de gemensamt intecknade fastigheternas ägare medverka.[53] Även i den förevarande situationen gav lagfarten borgenären ett godtrosskydd, framhölls det vidare. Om en av flera gemensamt intecknade fastigheter hade överlåtits men lagfart inte hade sökts på överlåtelsen, drabbades alltså den godtroende borgenären inte av att överlåtaren inte längre var befogad att upplåta panträtt i den överlåtna fastigheten.[54] Det nu sagda innebar emellertid inte att en upplåtelse av panträtt skulle vara helt utan verkan, om pantförskrivning med användande av pantbrev avseende flera fastigheter i skilda ägares hand inte hade gjorts av alla ägarna, anförde departementschefen ytterligare. I sådana fastigheter vilkas ägare hade medverkat vid panträttsupplåtelsen borde panträtt komma till stånd. Om en utomstående ägares fastighet svarade endast subsidiärt, uppstod såtillvida inte några komplikationer, konstaterades det.[55] Den eller de primäransvariga fastigheterna svarade då för fordringen utan inskränkning.[56] Om däremot en primäransvarig fastighets ägare inte hade samtyckt till upplåtelsen — ett fall som i praktiken dock torde bli sällsynt enligt vad departementschefen förklarade — kunde endast återstående fastigheters primäransvar utnyttjas för täckning av borgenärens fordran. Det syntes inte vara behövligt att i sammanhanget närmare gå in på de spörsmål som kunde uppkomma i mera invecklade fall av gemensamt inteckningsansvar, menade departementschefen. Över huvud taget hade man anledning räkna med att de situationer som avsågs med den nu förda diskussionen skulle komma att utgöra rena undantagsfall. I skilda sammanhang i departementsförslaget förekom nämligen regler som syftade till att motverka att gemensamt inteckningsansvar skulle uppkomma eller få bestå när det saminteckнade komplexet inte var i en ägares hand samt att underlätta att sådan ansvar undanröjdes, slutade departementschefen.[57]

Det förefaller som att lagrådet var benäget tillmäta ämnesområdet större praktisk betydelse. Lagrådet ägnade nämligen avsevärd uppmärksamhet åt hithörande frågeställningar. Också för lagrådet utgjordes utgångspunkten av den allmänna regeln om hur panträttsupplåtelse skulle gå till. Den regeln hade tilllämpning även när fråga var om gemensam inteckning och pantbrevet alltså avsåg två eller flera fastigheter, underströk lagrådet. För att en giltig pantsätt-

[53] Karakteristiken av den typsituation som skapar den aktuella problemställningen synes ha gjorts onödigt tillkrånglad; det är helt tillräckligt att konstatera att spörsmålet rör den situationen, då efter inteckningens beviljande men före panträttsupplåtelsens verkställande de gemensamt intecknade fastigheterna har kommit i skilda ägares händer.

[54] Se härom närmare ovan under den såsom 1) angivna frågeställningen ["Hur långtgående är kravet på att den som tar emot pantbrevet eller vilandebeviset (långivaren) skall förvissa sig om att panträttsupplåtaren har laga åtkomst till fastigheten?"]

[55] Ang. panträttsupplåtelses giltighet i fastighet som efter tidpunkten för inteckningens tillkomst blivit avstyckad, se jämväl ovan under den såsom 3) angivna frågeställningen, s. 185.

[56] Vad departementschefen härutinnan uttalade var väl en sanning med modifikation; jfr lagrådets i detta avseende gjorda randanmärkning, återgiven här nedan s. 187.

[57] Prop. B s. 302 f.

ning av fastigheterna skulle komma till stånd fordrades att alla fastighetsägare hade medverkat till upplåtelsen. Om emellertid ägaren till någon av fastigheterna inte hade biträtt upplåtelsen, inställde sig frågan huruvida ingen panträtt alls skulle anses ha uppkommit eller om panträtt skulle anses gälla i den eller de fastigheter vilkas ägare hade medverkat vid pantsättningen. Den senare ståndpunkten lät sig endast med svårighet förenas med ordalagen i lagtexten[58] som närmast syntes utgå från det betraktelsesättet att pantbrevet var odelbart. Departementschefen hade emellertid uttalat, konstaterade lagrådet, att om pantförskrivning med användande av pantbrev avseende flera fastigheter i skilda ägares hand inte hade gjorts av alla ägare upplåtelsen inte var helt utan verkan utan att panträtt måste anses ha kommit till stånd i de fastigheter vilkas ägare hade medverkat vid upplåtelsen. För ståndpunkten att någon panträtt över huvud inte kom till stånd med mindre samtliga fastighetsägare deltog i pantutfästelsen talade i första hand enligt lagrådet att det var mest förenligt med ordning och reda att pantbrev och pantsättning hade samma omfattning eller med andra ord att pantbrevet var odelbart såvitt gällde den intecknade egendomen. I annat fall kunde komplikationer tänkas uppstå och viss osäkerhet råda hur ansvaret skulle fördelas mellan de fastigheter vilkas ägare hade biträtt upplåtelsen. Departementschefen hade uttalat att, om den fastighet vars ägare inte hade biträtt upplåtelsen svarade endast subsidiärt, några komplikationer inte uppstod utan att den eller de primäransvariga fastigheterna då svarade för fordringen utan inskränkning, påminde lagrådet. När fråga var om två eller flera primärt ansvariga fastigheter uppstod emellertid även i det läget den komplikationen att brist i den fastighet från vilken den subsidiärt ansvariga fastigheten hade avskilts inte kunde övervältras på den eller de andra fastigheterna medan brist i någon av dessa senare kunde tas ut ur den förra.[59] För den motsatta ståndpunkten eller att pantsättningen blev gällande i fråga om de fastigheter vilkas ägare hade biträtt pantsättningen talade självfallet att det åtminstone i vissa lägen skulle vara hårt mot borgenären att frånkänna pantsättningen all verkan. Av någon orsak kunde ha förbisetts att pantsättningen var ofullständig i det att ägaren till en fastighet inte hade biträtt pantsättningen, eller pantsättningen kunde vara ogiltig i vad den avsåg en av fastigheterna. Svarade den fastighet vars ägare inte hade deltagit i pantsättningen endast subsidiärt, kunde särskilda skäl åberopas för att pantsättningen i fråga om den eller de primärt ansvariga fastigheterna skulle bli gällande. Godtogs emellertid principen att pantsättning skulle kunna få verkan i vissa av fastigheterna, torde dess tillämpning inte lämpligen kunna begränsas till vissa fall. Vilken ståndpunkt som borde intas till det föreliggande spörsmålet påverkades i viss mån av hur de exekutionsrättsliga reg-

[58] Den lagtext lagrådet i sammanhanget hänvisade till fanns upptagen i 6 kap. 1 § i det till lagrådet remitterade jordabalksförslaget och löd: "Panträtt i fastighet till säkerhet för fordran upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrev såsom pant för fordringen." Motsvarande lagtext i 6 kap. 2 § JB lyder: "Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen." Som synes föreligger i hänseende som nu har aktualitet ingen skillnad mellan de båda lagtextversionerna.

[59] Jfr här ovan s. 186 not 56.

lerna var utformade. Om dessa regler medgav att en borgenär kunde fordra betalning ur en av fastigheterna så långt dennas primäransvar för inteckningen sträckte sig, låg däri ett starkt skäl för att panträtt skulle kunna upplåtas i endast en av gemensamt intecknade fastigheter. Enligt det förslag till lagstiftning om exekution i fast egendom som vid tiden för lagrådsgranskningen nyligen hade framlagts av utsöknings-lagberedningen[60] skulle något hinder inte föreligga för borgenär att på angivet sätt vända sig mot endast en av fastigheterna, påpekades det. Lagrådet sade sig anse att, om denna lösning också blev lagstiftarens slutgiltiga, övervägande skäl talade för ståndpunkten att, även om samtliga fastigheters ägare inte hade medverkat vid pantsättningen, denna skulle få giltighet beträffande de fastigheter vilkas ägare hade deltagit däri.[61]

Lagrådet hade sålunda inlett sin analys med att uttrycka en principiell preferens för ståndpunkten, att någon panträtt över huvud taget inte skulle komma till stånd med mindre samtliga ägare till fastigheter som omfattats av den gemensamma inteckningen och följaktligen upptagits i pantbrevet hade medverkat vid panträttsupplåtelsen. Och vad som talade för den ståndpunkten var såsom likaledes framgått lagrådets uppfattning, att pantbrev och panträttsupplåtelse borde hänföra sig till identiska objekt. Men härmed hade ju lagrådet anmält sympatier för en lösning som skulle stå i bjärt kontrast till det kanske mest karakteristiska draget hos den lanserade nya panträttskonstruktionen, nämligen diskrepansen mellan föremålet för inteckningen som sådan och föremålet för panträtten.[62] Lagrådet torde väl ha varit medvetet om att dess tankegångar härvidlag kommit att beröra bärande element i konstruktionen; härpå tyder det förhållandet, att lagrådet utan någon mera engagerad argumentation till förmån för den angivna ståndpunkten övergick till att framhäva fördelarna med den motsatta, nämligen den som innebär att om samtliga intecknade fastigheters ägare inte medverkar vid panträttsupplåtelsen denna får verkan beträffande de fastigheter vilkas ägare har deltagit. Såsom redovisats gavs dock lagrådets slutliga förord för den sistnämnda ståndpunkten under — det i och för sig väl tämligen självklara — förbehållet att reglerna om exekution i fast egendom skulle medge att borgenären vänder sig mot endast en av de gemensamt intecknade fastigheterna eller mot endast vissa men inte alla gemensamt intecknade fastigheter.

Uppfordrad att ge besked om huruvida ett sådant villkor kunde uppfyllas ägnade departementschefen några ord åt förevarande ämne uti den slutliga propositionsmotiveringen. Han erinrade om att enligt de vid tiden för propositionens framläggande gällande reglerna i UL borgenär hade rätt att begära exekutiv försäljning av endast någon av flera gemensamt intecknade fastigheter och om att det vid samma tid föreliggande förslaget till exekutionsrättslig lagstiftning[63] inte innebar någon ändring i det avseendet. Likaså hänvisade han till sina uttalanden i lagrådsremissen om att en ofullständig pantförskriv-

[60] SOU 1968: 64; jfr här ovan s. 123 f.
[61] Prop. A s. 234 ff.
[62] Jfr ovan s. 167.
[63] Departementschefen åsyftade det förslag som resulterade i FfL; se ovan s. 124 ff.

ning av det nu aktuella slaget medför att panträtt kommer till stånd i sådan fastighet vars ägare medverkat vid upplåtelsen men att panträtten i dylikt fall gäller inom ramen för vad som enligt reglerna om fördelning av inteckningsansvar mellan gemensamt intecknade fastigheter kan tas ut ur fastigheten.[64] Departementschefen sade sig inte ha anledning att frångå sagda i lagrådsremissen deklarerade ställningstagande.[65]

I 1971 års lagstiftningsärende angående ändring i bl. a. 6 kap. JB fick förevarande ämne förnyad uppmärksamhet. Såsom angetts i det föregående utgjordes upprinnelsen till det lagstiftningsärendet av en skrivelse under sommaren 1971 till chefen för justitiedepartementet från landets kreditorganisationer.[66] Skrivelsen som sådan aktualiserade inte uttryckligen nu ifrågavarande ämne — diskrepansen mellan inteckningsgravation och panträttsupplåtelse ventilerades i mera allmänna termer i skrivelsen[67] — men vid de överläggningar som i anledning av skrivelsen ägde rum mellan justitiedepartementet och kreditorganisationerna[68] berördes hithörande frågeställningar av dessa senare. Kreditorganisationerna pekade härvid särskilt på att kravet, att samtliga intecknade fastigheters ägare skall medverka till panträttsupplåtelse för att panträtten skall bli gällande i hela det intecknade fastighetskomplexet, även har sin tillämplighet i fråga om avstyckad fastighet som inte är i samme ägares hand som stamfastigheten och därför svarar endast subsidiärt; från kreditorganisationernas sida förordades att ägaren av en primärt ansvarig fastighet skall kunna upplåta panträtt i hela den intecknade egendomen, således också i avstyckade och överlåtna områden.[69]

Departementschefen tog upp denna propå från kreditorganisationernas sida till ingående behandling i sin motivering till det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Det kunde inte bestridas, framhöll han, att den nya panträttskonstruktionen ställde ökade krav på kreditgivarna i de hänseenden som det här var fråga om. I princip måste kreditgivarna, när panträtt upplåts, undersöka om någon avstyckning hade skett från den intecknade fastigheten sedan inteckningen beviljades och i så fall om lagfart hade sökts på styckningslotten. Med den lydelse av 6 kap. 7 § JB som gällde före lagändringen år 1971 kunde kreditgivarna inte i praktiken säkerställa sig mot alla risker, eftersom lagfart kunde ha sökts på sådan tidpunkt före panträttsupplåtelsen att uppgift därom inte hade influtit i gravationsbevis. I de flesta av de situationer som här var aktuella — fortsatte departementschefen — fick borgenären ett godtagbart skydd genom den ändring av 6 kap. 7 § som föreslogs i lagstiftningsärendet. Även om avstyckning hade skett från den intecknade fastigheten, kom en

[64] Jfr prop. B s. 303 samt här ovan s. 186.
[65] Prop. A s. 399.
[66] Ang. vilka organisationer som står bakom skrivelsen se ovan s. 172 not 5. Såsom angetts såväl i den noten som i not 80 å s. 166 här ovan har skrivelsen avtryckts i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 26 ff.
[67] Se särskilt Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 29 med där gjord hänvisning till Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl., s. 71 ff.
[68] Jfr ovan s. 172.
[69] Se prop. 1971: 179 s. 23 ff. och 41.

panträttsupplåtelse som stamfastighetens ägare hade gjort att omfatta också stycknings lotten, om panträttsupplåtelsen avsåg båda fastigheterna och borgenären vid upplåtelsen varken kände till eller bort känna till äganderättsöverlåtelsen. Kravet på god tro borde här ha i princip samma innebörd som departementschefen hade förordat när det gällde upplåtelse av panträtt på grund av inteckning i allmänhet, hette det. När fråga var om överlåtelse av område av[70] eller andel i den intecknade fastigheten, borde vad departementschefen nu hade anfört få motsvarande tillämpning, betonade han. Kunde borgenären i dessa fall åberopa godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB, hade en giltig panträttsupplåtelse kommit till stånd trots att den som hade förvärvat området eller andelen hade sökt lagfart på sitt förvärv före upplåtelsen och trots att han inte hade medverkat till denna. Med den ändring av 6 kap. 7 § JB som departementschefen hade föreslagit var det endast i ett enda fall av någon betydelse som kreditgivarna kunde i praktiken väntas få olägenheter av kravet på att avstyckad fastighets ägare skulle medverka till panträttsupplåtelsen för att denna skulle omfatta också stycknings lotten, anförde departementschefen ytterligare. Det var det fallet då borgenären kände till att en avstyckning hade skett och att den avstyckade fastigheten hade förvärvats av ny ägare samt denne vägrade att medverka till panträttsupplåtelsen. Kreditorganisationerna hade gjort gällande — erinrade departementschefen — att det i åtskilliga situationer skulle vara orimligt att den avstyckade fastighetens ägare skulle kunna hindra en pantförskrivning som omfattade också stycknings lotten. Departementschefen kunde inte dela den uppfattningen. Den reglering som hade skett i JB av frågan om gemensamt inteckningsansvar medförde att när en "avstyckning" från en intecknad fastighet överlåts det i praktiken var nödvändigt att den avstyckade fastigheten inom kort tid befriades från sitt ansvar för stamfastighetens inteckningar. Detta måste både överlåtaren och förvärvaren räkna med. Den senare hade normalt ett berättigat anspråk på att stamfastighetens inteckningar relaxerades i hans fastighet. Kravet på samtycke från hans sida för att en panträttsupplåtelse skulle avse hela det intecknade fastighetskomplexet utgjorde ett verkningsfullt påtryckningsmedel i det hänseendet. Den lösning som kreditorganisationerna hade förordat innebar att ägaren till en stycknings lott inte skulle få det skydd mot att annan person upplåt panträtt i hans fastighet som JB i allmänhet gav fastighetsägaren. Från principiell synpunkt var det enligt departementschefens mening riktigt att en panträttsupplåtelse som gjordes av stamfastighetens ägare inte skulle kunna omfatta en stycknings lott som hade övergått till ny ägare. Det kunde inte antas att en borgenär som kände till överlåtelsen när fråga om panträttsupplåtelse var aktuell inte skulle kunna få betryggande säkerhet för sin kredit även utan att panträtt erhölls i den avstyckade fastigheten. I enlighet med det anförda fann depar-

[70] Departementschefen avsåg alltså med denna lokution ett ännu inte genom fastighetsbildningsåtgärd utbrutet område, medan ditintills såsom framgått varit fråga om områden som genom avstyckning förvandlats till självständiga fastigheter. Tilläggas kan att den fastighetsbildningsåtgärd som i ett läge, där överlåtelsen har avsett område av fastighet eller för utbrytning avsedd andel av fastighet, utgjort nödvändig förutsättning för överlåtelsen knappast kan ha varit någon annan än avstyckning.

tementschefen inte skäl att föreslå någon ändring av kravet att panträtt i fast egendom skulle upplåtas av fastighetens ägare också i det fallet att fråga var om en avstyckad fastighet som endast ansvarade subsidiärt, hette det till sist.[71]

Också lagrådet diskuterade hithörande frågeställningar. Lagrådets uttalanden i ämnet avsåg till en början det fallet att efter pantbrevets utfärdande men före panträttsupplåtelsen avstyckning har skett från den fastighet vari intecknings har beviljats. Vad som kännetecknade den situation lagrådet fokuserade var sålunda själva det faktum att en avstyckning genomförts; huruvida den genom avstyckningen nybildade fastigheten överlåtits eller inte var för lagrådets uttalanden ovidkommande. Enligt vad lagrådet nu härvidlag gjorde gällande borde det tydligare än som varit förhållandet i departementschefens nyss refererade anförande understrykas att, sedan avstyckningen fullbordats, "panträttsupplåtelsen uppenbarligen måste omfatta"[72] såväl "stamfastigheten som avstyckningen" för att panträtt skulle erhållas i hela den intecknade egendomen. Om i "panträttsupplåtelsen" stamfastigheten skulle ha angetts med registernummer medan intet sagts om "avstyckningen", skulle sålunda panträtten inte komma att gälla i styckningslotten, hävdade lagrådet. Härutinnan inverkade inte god tro på borgenärens sida. Att borgenären saknade kännedom om att avstyckning skett kunde alltså inte medföra att panträtten kom att gälla även i styckningslotten. Skedde däremot "pantförskrivningen"[73] på sådant sätt att beträffande objektet uttryckligen eller underförstått hänvisades till pantbrevet, syntes en tolkning av pantavtalet regelmässigt böra leda till att panträttsupplåtelsen ansågs omfatta hela den intecknade egendomen, avslutade lagrådet sin deklaration i just denna fråga. Lagrådets vidare uttalanden i sammanhanget hänförde sig till en överlåtelsesituation. Avsåg den av stamfastighetens ägare gjorda panträttsupplåtelsen även styckningslotten men hade denna överlåtits till ny ägare, fick frågan om god tro hos borgenären betydelse, förklarade lagrådet i denna del. Om borgenären vid panträttsupplåtelsen varken kände till eller bort känna till överlåtelsen, kom sålunda godtrosregeln, såsom departementschefen hade framhållit i lagrådsremissen, att medföra att panträttsupplåtelsen blev gällande även i styckningslotten trots att dennas ägare inte hade medverkat vid upplåtelsen, anförde lagrådet.[74]

Lagrådet ville som framgått åstadkomma en differentiering stödd på en ganska subtil åtskillnad i fråga om ordalydelsen i pantförskrivningen. Man skilde mellan å ena sidan det fallet att pantförskrivningen individualiserat pantobjektet genom att ange stamfastighetens fastighetsbeteckning (utan att säga något om "avstyckningen") och å andra sidan det fallet att pantförskriv-

[71] Prop. 1971: 179 s. 41 ff.

[72] Lagrådets lokution skulle kunna missförstås vid första anblicken. Lagrådet menar inte, att "panträttsupplåtelsen rätt tolkad måste anses omfatta", utan lagrådet menar, att "pantförskrivningen uttryckligen måste såsom sitt objekt ange". Beaktas bör att "panträttsupplåtelsen" innebär den faktiskt genomförda rättsliga dispositionen, medan "pantförskrivningen" är termen för den formella expression som man begagnar sig av vid panträttsupplåtelsen.

[73] Här använde lagrådet den i sammanhanget adekvata termen.

[74] Prop. 1971: 179 s. 59.

ningen individualiserat pantobjektet genom att "uttryckligen" eller "underförstått" hänvisa till pantbrevet; i det senare fallet men inte i det förra skulle panträttsupplåtelsen anses omfatta hela den intecknade egendomen (och sålunda också den genom avstyckningen nybildade fastigheten), och endast i det senare fallet skulle följaktligen kunna finnas utrymme för att tillämpa godtrosregleringen i 6 kap. 7 § JB.

Av intresse att återge i sammanhanget är också vissa uttalanden gjorda av en av ledamöterna i lagrådet. Uttalandenas syfte är att analysera och komma till rätta med den problematik som särskilt med avseende å en situation vari fastighet har undergått delning inställer sig beträffande förhållandet mellan inteckningens objekt och panträttsupplåtelsens.[75] Enligt JBs system utgjorde inteckningen hos inskrivningsmyndigheten och dennas utfärdande av pantbrev endast ett förspel till panträttsupplåtelsen, hette det inledningsvis i lagrådsledamotens säryttrande. Såsom det med ett något oegentligt uttryck stadgades i 6 kap. 2 § första stycket JB skedde panträttsupplåtelsen "genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen", fortsatte lagrådsledamoten. I själva verket var det fastigheten som genom pantförskrivningen blev pant för fordringen.[76] Pantbrevet hade endast symbolkaraktär. Pantförskrivningen var ett enskilt rättsärende mellan fastighetsägaren, som vanligen också var gäldenär, och borgenären. I lagrådsremissen hade framhållits den centrala roll pantförskrivningen spelade vid upplåtelse av panträtt. I det sammanhanget utsades att av pantförskrivningen i princip måste framgå vilket eller vilka pantbrev som skulle utgöra säkerhet för fordringen och vidare att pantförskrivningen måste innehålla uppgift om fordringen. Däremot sades ingenting om att själva objektet för pantförskrivningen, alltså fastigheten, skulle anges. Att så inte hade skett fick inte anses bero av en tillfällighet. Inte heller i jordabalkspropositionen (prop. B s. 299 f.) sades att pantförskrivningen skulle innefatta uppgift om fastigheten, och förklaringen gavs i de inledande orden: "Pantförskrivningen spelar en central roll i panträttssystemet genom att tjäna som sammankoppling mellan fordran och pantbrev." Tankegången hade tydligen varit, fortsatte lagrådsledamoten, att eftersom i pantbrevet hade angetts de intecknade fastigheterna det var överflödigt att inta uppgift om fastigheterna i pantförskrivningen. Självfallet hade man beaktat möjligheten av att intecknad fastighet kunde ha delats eller sålts före pantförskrivningen men härmed förbundna problem hade inte framstått som särskilt stora. Köpare av intecknad fastighet kunde ju skydda sig på skilda sätt, genom att genast söka lagfart, genom att kräva relaxering av inteckningen och i sista hand genom avräkning på köpeskillingen. En fastighetsägare som tänkte sälja en nytillkommen avstyckning borde låta relaxera inteckningen i denna. Till borgenärens skydd tjänade godtrosregeln i

[75] Vid refererandet av uttalandena följs den terminologi som lagrådsledamoten själv begagnat sig av, fastän det är uppenbart att det frekvent använda ordet pantförskrivning i själva verket ofta tillagts den innebörd vars adekvata uttryck är ordet panträttsupplåtelse; jfr not 72 å s. 191 här ovan.

[76] Ang. detta specifika spörsmål må hänvisas till den särskilda kommentaren till det i lagrådsledamotens anförande åberopade lagrummet, nedan s. 231 ff.

6 kap. 7 § JB, såvitt angick möjligheten att intecknad fastighet hade sålts, och i övrigt det system av rättsregler enligt vilka ett avtals innehåll fastställdes (bl. a. 32 § första st. lagen 11/6 1915, nr 218, om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område). Inom det sålunda helt översiktligt återgivna systemet skedde genom 1971 års lagstiftningsärende en viss förskjutning till fastighetsköparens nackdel och borgenärens förmån. Men systemet ändrades inte på något mera avgörande sätt. Köparen hade alltjämt möjlighet att skydda sig. Det kunde tyckas, menade lagrådsledamoten, att den ifrågavarande lagstiftningen skulle i förevarande del kunna reservationslöst tillstyrkas. Enligt lagrådsledamoten var detta emellertid knappast fallet. Han sade sig härvidlag vilja stanna inför frågan om panträttsobjektet. JBs syftning i det hänseendet kunde sägas vara att med hjälp av en praxis vid pantförskrivningen, enligt vilken praxis objektet angavs endast genom en ofta blott underförstådd referens till pantbrevet, och tillika med hjälp av godtrosregeln och regelsystemet i övrigt uppnå överensstämmelse mellan inteckningens objekt och pantförskrivningens, även om detta mången gång måste medföra att pantförskrivningen kom att omfatta fastighet som sålts eller som eljest bort vara undantagen. Vid insikt härom och i medvetande om hur lång tid som ofta kom att ha förflutit mellan pantbrevets utfärdande och pantförskrivningen och om hur vanligt det var att fastigheter såldes och delades samt mot bakgrunden av allt som hade sagts om pantförskrivningens centrala roll var det naturligt att man ställde sig följande fråga: Varför förordades eller rentav lagfästes inte en ordning innebärande att panträttsupplåtaren vid själva upplåtelsen direkt förklarade i vilken eller vilka fastigheter han upplät panträtt samt vidare bekräftade att dessa fastigheter fortfarande tillhörde honom? Därigenom och till följd av de frågor och förtydliganden som förklaringen gav anledning till skulle, kunde man tycka, de flesta missförstånd bli undanröjda. Det måste dock vara sällsynt att panträttsupplåtare svikligen lämnade oriktiga uppgifter varemot säkerligen, under lång tid efter IFs upphävande, hos allmänheten, här närmast fastighetsägarna-gäldenärerna, föreställningen skulle komma att leva kvar att objektet för panträtten var bestämt genom inteckningen. Att diskutera behovet av klarspråk vid pantförskrivningen beträffande det mest centrala däri, nämligen objektet, var så mycket mera påkallat som man inte kunde känna sig viss om att rättstillämpningen kom att visa sig benägen att erkänna god tro i överlåtelsesituationer i den vida omfattning som till synes var förutsatt av lagstiftaren. Diskussionen fick anses vinna i klarhet, hette det vidare i lagrådsledamotens yttrande, genom att anknytas till ett enkelt exempel i vilket inteckningen meddelats i 1: 1 och 2: 1 samt därefter från 1: 1 hade avstyckats 1: 2. Om upplåtaren hade sålt 1: 1 och av den anledningen sade sig pantförskriva 1: 2 och 2: 1 var diskrepansen mellan inteckningsobjektet och det avsedda pantobjektet uppenbar, och i allmänhet kom borgenären då att vägra krediten med hänsyn till vad som gällde om överföring av brist mellan gemensamt intecknade fastigheter. Upplåtaren fick beskedet att han borde ordna relaxation och sedan återkomma. Sade sig upplåtaren pantförskriva 1: 1 och 2: 1 föreföll det visserligen stämma överens med pantbrevet. Borgenären måste emellertid inse att uppgiften avsåg vad som dagen för pantförskrivningen utgjorde 1: 1 och 2: 1. I exemplet var inteckningsdagens 1: 1 något annat och större än pantupplåtelsedagens 1: 1. Borgenären kunde alltså inte utan risk för

förlust anta att pantobjektet överensstämde med inteckningsobjektet. En närmare undersökning hur härmed förhöll sig kunde dock för det dåvarande inte enkelt och snabbt göras. Situationen var paradoxal. Fick borgenären vid pantförskrivningen ingen annan uppgift om pantobjektet än vad han inhämtade ur pantbrevet, kunde han tro på överensstämmelse mellan inteckningsobjekt och pantobjekt och vara skyddad, vad angick möjligheten av fastighetsdelning genom att pantupplåtelsen tolkades i enlighet härmed samt mot risken att objektet eller någon del därav hade överlåtits genom sin goda tro. Fick han en direkt uppgift, måste han i allmänhet kontrollera den, och det var förenat med svårigheter. Det var naturligt och eftersträvansvärt att i avtalsförhållanden lämna och begära klara och öppna direkta besked. Ett system som knappast fungerade när sådana besked lämnades var inte tillfredsställande. Den måhända rätt avlägsna dag då varje borgenär vid pantupplåtelsen hade eller kunde skaffa sig tillgång till aktuella fastighetsdata var möjligheten att intecknad fastighet hade delats inte längre något problem, och hade någon sökt lagfart på intecknad fastighet fick borgenären veta detta. Fortfarande borde emellertid pantupplåtaren avkrävas besked huruvida han alltjämt ägde de fastigheter han ville pantsätta. Därefter kunde godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB få spela sin avsedda, mera blygsamma roll. Den i lagstiftningsärendet aktuella lagändringen och vad som hade anförts till stöd för den visade enligt lagrådsledamotens mening hän på behovet av en annan och bättre lösning av frågan, hur uppkomsten av bristande överensstämmelse mellan inteckningsrätt och panträtt skulle kunna förhindras. Den föreslagna lösningen fick alltså inte betraktas som slutgiltig. Med dessa uttalanden tillstyrkte lagrådsledamoten den föreslagna ändringen.[77]

I sitt uti den slutliga propositionsmotiveringen intagna genmäle till vad lagrådsutlåtandet hade innehållit i det aktuella ämnet om innebörden av panträttsupplåtelse när fastigheten delats efter inteckningens beviljande men före panträttsupplåtelsen anknöt departementschefen både till själva det samfällda lagrådsyttrandet och till vad vederbörande enskilde ledamot hade därutöver för egen del uttalat. Departementschefen framhöll att JB byggde på att panträttens omfattning i första hand bestäms genom pantbrevet. Av 6 kap. 2 § första stycket JB utvisades också, betonade departementschefen, att det är pantbrevet som pantförskrivs och inte den med pantbrevet avsedda fasta egendomen.[78] I normalfallet borde i enlighet därmed pantavtalet tolkas så, att panträtt uppläts i den fasta egendom som *besvärades* (kurs. här) av inteckningen. Detta borde gälla utan hinder av att i avtalet pantbrevet identifierats med användande av beteckningen på den fastighet vari inteckningen *beviljats* (kurs. här). I de fall då inteckningen genom fastighets delning kommit att gälla även i avstyckad fastighet kunde man regelmässigt räkna med att relaxation hade skett i fråga om fastighet som frånsålts eller att sådan fastighet på annat sätt hade befriats från det gemensamma inteckningsansvaret, uttalade departementschefen vidare.[79] Det var därför onödigt att i normala fall göra annan

[77] Prop. 1971: 179 s. 59 ff.
[78] Ang. detta spörsmål se nedan s. 231 ff.
[79] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 97.

undersökning om vad panträttsupplåtelsen omfattade än som krävdes med hänsyn till kreditvärderingen. Vid den masshantering som det här var fråga om var det nödvändigt att vid pantförskrivningen på ett enkelt sätt kunna precisera vad panträtten omfattade. Detta skedde med hjälp av pantbrevet och med hänsyn till de uppgifter som gravationsbeviset innehöll. Departementschefen ville emellertid understryka, att det måste ankomma på fastighetsägaren att i fall, då inteckningen omfattade fastighet som han överlåtit, klart ange detta vid panträttsupplåtelsen, om inte medgivande till pantsättningen lämnades av den överlåtna fastighetens ägare. Åsidosatte panträttsupplåtaren vad som ålåg honom i detta avseende, hade han förfogat över egendom som inte längre tillhörde honom, och panträtten kom därmed att belasta den överlåtna fastigheten endast under förutsättning att borgenären var i god tro, hette det avslutningsvis i departementschefens genmäle.[80]

Här refererade uttalanden vid JBs tillkomst och i 1971 års lagstiftningsärende har, som framgått, röjt åtskillig olikhet i synen på den aktuella frågeställningen. Detta är nu inte så förvånande. Spörsmålet om vad som blir följden av att någon eller några av ägarna till gemensamt intecknade fastigheter inte deltar i panträttsupplåtelsen står i intimt samband med den diskrepans mellan inteckningsrätt och panträtt som präglar JBs panträttskonstruktion.[81] Och denna diskrepans är med avseende å den nu ifrågavarande problematiken rörande gemensamt intecknade fastigheter ägnad att skapa betydande osäkerhet angående rättsläget.[82] Det sagda gäller inte minst situationer vari inteckningen kommit att genom fastighets delning besvära även avstyckad fastighet. Också har ju de redovisade skiljaktigheterna i uppfattningar — lagråds- och departementschefsuttalanden har stått i förgrunden — till stor del rört just problematiken kring avstyckade fastigheter. Godtrosregleringen i 6 kap. 7 § JB har givetvis sin relevanta inverkan i fråga om räckvidden av panträttsupplåtelse på grundval av gemensam inteckning (eller på grundval av vad som skall vara att anse som gemensam inteckning). Men en förgrundsfråga beträffande vilken meningarna brutit sig har varit vilken betydelse för panträttsupplåtelsens räckvidd som bör anses vara förbunden med själva formuleringen i pantförskrivningen.

Ett försök till översiktlig framställning av vad som skall anses gälla i förevarande ämne på basis av departementschefens uttalanden, vilka inte har blivit emotsagda vid den efterföljande riksdagsbehandlingen,[83] må ges följande utformning.

Först bör betonas det väsentliga i att beakta det betraktelsesätt i fråga om panträttsupplåtelsens så att säga normala räckvidd vilket departementschefen har anvisat. Det är pantbrevet som pantsätts,[84] har departementschefen framhållit; innebörden av detta hans konstaterande är att panträtten upplåts i den

[80] Prop. 1971: 179 s. 67.
[81] Se ovan s. 167.
[82] Jfr ovan s. 184 och 185 ang. de såsom 2) och 3) numrerade frågeställningarna.
[83] Se tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 201 ff. och lagutskottets bet. 1971: 27 s. 25 f.
[84] Jfr nedan s. 231 ff.

fasta egendom som inteckningsbeslutet och därmed pantbrevet hänförde sig till. Skulle ordalydelsen av pantförskrivningen ha såsom identifikation av pantbrevet begagnat sig av beteckningen på den fasta egendom vari inteckningen beviljats, gör det ingen skillnad; pantförskrivningen anses gå ut på en pantsättning av pantbrevet, d. v. s. en panträttsupplåtelse i den fasta egendom som inteckningsbeslutet avsåg.[85] Ett angivande i pantförskrivningen av fastighet vartill pantbrevet och inteckningsbeslutet hänför sig skall följaktligen i normalfallen anses ha syftning på den verklighet fastighetsbeteckningen täckte vid tiden för inteckningens beviljande. Nu deklarerade tolkning, som alltså innebär ett klart avståndstagande från den vid lagrådsgranskningen år 1971 framlagda teorien om differentiering av panträttsupplåtelsens räckvidd alltefter huruvida pantförskrivningen innehåller referens till pantbrevet eller till viss fastighetsbeteckning,[86] utgör en viktig förutsättning för att de av departementschefen åsyftade och därmed genom lagstiftningen anammade aspekterna på hithörande problematik blir riktigt uppfattade i den praktiska tillämpningen. — Beträffande pantförskrivningen kan tilläggas att vissa därmed sammanhängande spörsmål behandlas närmare här nedan i den särskilda kommentaren till 6 kap. 2 § första stycket JB.[87]

Karakteristiskt för den situation som förevarande frågeställning 4) befattar sig med är emellertid att de gemensamt intecknade fastigheterna kommit att vid tidpunkten för panträttsupplåtelsen ha hamnat i skilda ägares händer. Det är denna scenförändring som bildar bakgrunden för den vidare framställningen.

Att någon eller några av de primäransvariga fastigheterna kommit i ny ägares hand under mellantiden från inteckningsbeslutet till panträttsupplåtelsen lär väl inte bli så vanligt men kan naturligtvis inte uteslutas. I ett dylikt läge torde det mest antagliga utvecklingsförloppet bli att inteckningen relaxeras i den överlåtna fastigheten, så att den till sitt fulla belopp kvarstår i den eller de övriga fastigheterna. Att en sådan åtgärd ligger närmast till hands betingas av att den tilltänkte kreditgivaren-pantmottagaren annars — såvida inte den nye ägaren till den överlåtna fastigheten biträder panträttsupplåtelsen — vägrar godta den erbjudna panträtten såsom tillräcklig säkerhet för sin fordran. Den är möjligt att man också på annan väg än genom relaxation kan ernå det önskvärda resultatet, att en panträtt av samma värde som det den uttagna inteckningen skulle åstadkomma kan ställas till kreditgivarens förfogande.[88]

[85] Se ovan s. 194; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 73 och tredje uppl. s. 92 f., Stark a. a. s. 201 samt Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 6 (uttalande av Olivecrona).

[86] Se ovan s. 191 f. (sammanfattningen av det samfällda lagrådets ståndpunkt); jfr även det särskilda yttrandet utav en av lagrådsledamöterna, framför allt det ovan s. 193 f. återgivna (den påvisade åtskillnaden mellan inteckningsdagens 1: 1 och pantförskrivningsdagens).

[87] Se nedan s. 231 ff.

[88] Jfr ovan s. 186 (departementschefsuttalandet — återgivet från prop. B s. 303 — om att de situationer som avsågs med den förda diskussionen skulle komma att utgöra rena undantagsfall med tanke på vissa stadganden inom panträttsregle-

Skulle emellertid relaxation eller jämförlig åtgärd inte ha vidtagits och skulle ägaren till den överlåtna komponenten i det samintecknade fastighetskomplexet inte ha biträtt panträttsupplåtelsen, inträder alltså den situation vilken den aktuella frågeställningen fokuserar. Konsekvensen av att den nye ägaren ställer sig utanför panträttsupplåtelsen är — i det ordinära läget — att en giltig panträttsupplåtelse kommer till stånd men hänför sig enbart till de fastigheter vilkas ägare medverkat vid upplåtelsen; dessa fastigheter svarar ensamma intill gränsen för sitt sammanlagda primäransvar för fordringen enligt vanliga principer om primärt delansvar och subsidiärt solidariskt ansvar.[89] Om gemensam inteckning på 90.000 kronor beviljats i de primäransvariga fastigheterna 1: 2, 1: 3 och 1: 4, vilka har sinsemellan överensstämmande taxeringsvärden, och ny ägare till 1: 4 vägrar att biträda panträttsupplåtelsen, svarar således 1: 2 och 1: 3 tillsammans för en panträtt om tillhopa 60 000 kronor.[90] Den reservation som ligger uti orden "i det ordinära läget" avser eventualiteten av att panträttsupplåtelsen till följd av godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB likväl kommer att inbegripa hela den gemensamt intecknade fasta egendomen. I förevarande sammanhang, som exklusivt angår läget när någon eller några av de primäransvariga fastigheterna kommit i ny ägares hand, skall självfallet inte den speciella problematiken beträffande god tro i avstyckningssituationen dras in; den skall uppmärksammas senare. Också vad beträffar primärt ansvariga fastigheter kan emellertid en fastighetsdelning ha kommit till stånd i tiden mellan inteckningsbeslut och panträttsupplåtelse. En dylik tilldragelse kan knappast tänkas bli någonting frekvent förekommande, men för fullständighetens skull må övervägas huruvida en delning av det slag som nu åsyftas skulle kunna ha någon betydelse beträffande den goda tron hos kreditgivaren-pantmottagaren. Om det antas att en av de primäransvariga fastigheterna har överlåtits till flera förvärvare och därefter genom klyvning förvandlats till flera självständiga fastigheter, var och en med sin egen fastighetsbeteckning, förefinns det till trots betingelser för godtrosförvärv, försåvitt inte pantmottagaren skulle genom äganderättsbevis[91] eller på annat sätt ha fått vet-

ringen), ovan s. 193 (uttalandet av särskild ledamot i lagrådet — återgivet från prop. 1971: 179 s. 61 — om att uppenbar diskrepans mellan inteckningsobjekt och pantobjekt lär i allmänhet komma borgenär att vägra kredit och följaktligen framtvinga relaxation), Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl., s. 75 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 97.

[89] Se ovan s. 186. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 74 f. och tredje uppl. s. 130 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 88, Bankföreningens PM s. 23, Stark a. a. s. 194 samt Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 4 (uttalande av Olivecrona). Se dock å andra sidan Olivecrona i SvJT 1971 s. 536. — Ang. principerna för ansvaret vid gemensamt intecknande se den översiktliga framställningen i det föregående, s. 109, samt kommentarerna till 6 kap. 10 och 11 §§ JB här nedan s. 349 ff.

[90] Jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 27 (exempel 3).

[91] Äganderättsbevis meddelar uppgift om huruvida och när nu ifrågavarande fastighetsbildning ägt rum; se 4 § andra st. gravationsbeviskungörelsen 18/6 1971 (nr 710).

skap om klyvningen och därmed också om den överlåtelse som legat bakom denna.[92] Självfallet åvilar det dock gäldenären-panträttsupplåtaren — väl i allmänhet identisk med tidigare ägare till den genom klyvningen delade fastigheten — att upplysa om att han överlåtit denna;[93] panträttsupplåtelses möjlighet att vinna giltighet på grund av god tro hos pantmottagaren blir ju i detta fall liksom i andra jämförliga av intresse enbart när den tidigare fastighetsägaren otillbörligt underlåtit att fullgöra sin upplysningsplikt. Lika litet som förutsättningar för godtrosförvärv av panträtt skulle vara otänkbara, utesluts panträttsupplåtelsens giltighet i klyvningslotterna av det skälet att dessa numera har sina egna fastighetsbeteckningar och av att den genom klyvningen delade fastigheten inte längre består som sådan; har pantförskrivningen hänvisat till pantbrevet eller identifierat dettas objekt genom att ange den tidigare bestående fastigheten, täcker den hänvisningen respektive identifikationen jämväl de genom klyvningen uppkomna nya fastigheterna.[94]

Så långt har översikten befattat sig med situationer vari någon eller några av fastigheterna med primäransvar för den gemensamma inteckningen kommit i ny ägares hand. Likväl förhåller det sig som sagt så, att förevarande frågeställning 4) företrädesvis har sin aktualitet beträffande situationer vari inteckning kommit att genom avstyckning och i anslutning därtill skedd överlåtelse subsidiärt besvära den överlåtna fastigheten. I stor utsträckning är därvid samma principer tillämpliga som de vilka nyss sammanfattande redovisats i fråga om överlåtelse av fastighet med primäransvar för inteckningen. Väsentligt att beakta är till en början att ägaren av den för inteckningen enbart subsidiärt ansvarande fastigheten måste i samma mån som ägare av fastighet med primäransvar för inteckningen medverka vid panträttsupplåtelsen för att denna skall hänföra sig till fastigheten; det i 1971 års lagstiftningsärende väckta yrkandet av motsatt innebörd blev som framgått tillbakavisat.[95] Såsom därvid betonades från departementschefens sida är kravet på upplåtelsemedverkan från ägaren av den subsidiäransvariga fastigheten angeläget både med utgångspunkt i allmänna rättsprinciper och med hänsyn tagen till den önskvärda effektinriktningen av regelsystemet; i det sistnämnda avseendet innebär kravet i fråga ett verkningsfullt påtryckningsmedel för åstadkommande av inteckningens relaxerande i den subsidiäransvariga fastigheten, och en sådan relaxation är ju just vad lagstiftaren förutsatt.[96] Ställer sig förvärvaren av

[92] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 132, samme förf., Inteckning och panträtt s. 97 f. samt Stark a. a. s. 195 (de litteraturställen vartill hänvisas avser dock inte klyvningssituationen utan avstyckningssituationen).
[93] Jfr departementschefens ovan s. 195 återgivna uttalande beträffande avstyckningssituationen.
[94] Jfr här ovan s. 194 (den särskilde lagrådsledamotens synpunkter, närmare bestämt den mening som i referatet inleds: "Fick borgenären vid pantförskrivningen ingen annan ———").
[95] Se ovan s. 189 ff.
[96] Se här jämväl det å s. 194 ovan återgivna departementschefsuttalandet om relaxationsåtgärd såsom någonting vid överlåtelse utav avstyckad fastighet förutsatt.

den avstyckade, genom överlåtelsen enbart subsidiärt inteckningsansvariga fastigheten utanför panträttsupplåtelsen, hänför sig denna alltså inte till ifrågavarande fastighet. I vissa fall är det tillräckligt att konstatera detta förhållande, nämligen när inteckningen primärt gäller i en enda fastighet, d. v. s. i den som utgör stamfastighet till den avstyckade fastigheten.[97] Men om inteckningen primärt besvärar två eller flera fastigheter, sträcker sig — såsom lagrådet påpekade[98] — verkan av att den subsidiäransvariga fastighetens ägare inte medverkar vid panträttsupplåtelsen vidare än så. Den komplikationen inträder då, att brist i stamfastigheten till den subsidiäransvariga fastigheten inte kan övervältras på den eller de övriga primäransvariga fastigheterna; däremot kan förstås brist i någon av dessa senare tas ut ur den förra.[99] Nu uppmärksammade följdverkan av att den för inteckningen subsidiäransvariga fastighetens ägare ställer sig utanför upplåtelsen är naturligtvis ytterst viktig att hålla i minnet. Den leder säkerligen i praktiken till att den tilltänkte kreditgivaren-pantmottagaren inte godtar panträttsupplåtelsen såsom ägnad att bereda honom tillräcklig säkerhet; relaxation framtvingas med andra ord, och i så måtto kan ju ifrågavarande situation sägas vara av underordnat intresse.

I spörsmålet om vad som blir konsekvensen av att en för inteckningen enbart subsidiäransvarig fastighets ägare inte deltar i panträttsupplåtelse kan emellertid lika litet som i samma spörsmål såvitt angår en primäransvarig fastighets ägare utan medverkan i panträttsupplåtelsen bortses från inverkan av god tro i sammanhanget. Även i förevarande fall måste man räkna med eventualiteten av att panträttsupplåtelsen kommer att till följd av godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB inbegripa den fastighet vars ägare inte medverkat vid upplåtelsen. Såtillvida föreligger i det aktuella sammanhanget en klar förutsättning för godtrosförvärv som pantförskrivningens referens till pantbrevet skall tolkas så, att panträtt upplåts i den fasta egendom som pantbrevet och därmed inteckningsbeslutet hänför sig till, och detsamma gäller ju om ordalydelsen i pantförskrivningen skulle såsom identifikation av pantbrevet ha begagnat sig av beteckningen på den fasta egendom vari inteckningen beviljats. I bådadera fallen skall som sagt pantförskrivningen anses ha syftning på den verklighet fastighetsbeteckningen i pantbrev och inteckningsbeslut täckte vid tiden för inteckningens beviljande.[1] Vad gäller betingelserna för själva den goda tron är de väl ändå inte alltid så goda. Ofta torde nämligen den tilltänkte kreditgi-

[97] Jfr Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 4 f. (uttalande av Olivecrona).

[98] Se ovan s. 187; jfr departementschefsuttalandet ovan s. 186 ("Om en utomstående ägares fastighet svarade endast subsidiärt, uppstod såtillvida inte några komplikationer. Den eller de primäransvariga fastigheterna svarade då för fordringen utan inskränkning.").

[99] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 75 ff. och tredje uppl. s. 133 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 88, Bankföreningens PM s. 23, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 27 f. (exempel 2, 4 och 5), Stark a. a. s. 194 samt Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 5 (uttalande av Olivecrona).

[1] Jfr ovan s. 196. Jfr Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 5 (uttalande av Olivecrona).

varen-pantmottagaren ha genom gravationsbevis[2] eller på annat sätt fått vetskap om avstyckningen som sådan, och den vetskapen måste rimligen uppfordra honom att ta reda på huruvida den avstyckade fastigheten har överlåtits. Har han erhållit kännedom om avstyckningen, synes han sålunda inte kunna begagna sig av "tumregeln" för att åberopa ovetskap om överlåtelsen. Gravationsbevis rörande stamfastigheten lämnar för övrigt inte besked om huruvida avstyckad fastighet lagfarits; däremot skall sådan uppgift meddelas i äganderättsbevis.[3] Har pantmottagare, som fått kännedom om att avstyckning skett, genom därav föranledda efterforskningar inhämtat att den avstyckade fastigheten överlåtits, har han normalt sett anledning räkna med att inteckningen relaxerats i den avstyckade och överlåtna fastigheten.[4] Skulle så inte ha varit fallet och skulle ägaren av den för inteckningen enbart subsidiäransvariga fastigheten ha ställt sig utanför panträttsupplåtelsen, kan pantmottagaren inte gärna ha möjlighet att genom godtrosförvärv enligt 6 kap. 7 § JB få panträttsupplåtelsen betraktad såsom inneslutande också den subsidiäransvariga fastigheten.[5]

Eventualiteten av att panträttsupplåtelsen kommer att med stöd av godtrosregeln i 6 kap. 7 § JB inbegripa även avstyckad och överlåten fastighet har följaktligen i främsta rummet anknytning till situationer där den tilltänkte kreditgivaren-pantmottagaren alls inte känt till att avstyckning ägt rum och därför inte rimligen kan ha varit underkastad nyss berörda uppfordran att efterforska huruvida också överlåtelse skett. Jämväl i detta fall — liksom i alla andra sammanhang då inteckningen omfattar fast egendom som sedermera överlåtits — är naturligtvis panträttsupplåtaren principiellt skyldig att i samband med panträttsupplåtelsen upplysa om överlåtelse som inte utan vidare klargörs av att den överlåtna fastighetens ägare medverkar vid panträttsupplåtelsen.[6] Kommer upplåtelsen att till följd av regeln i 6 kap. 7 § JB gälla även

[2] Gravationsbevis meddelar uppgift om huruvida och när avstyckning skett; se 1 § första st. 4 gravationsbeviskungörelsen.

[3] Se 4 § andra st. gravationsbeviskungörelsen.

[4] Jfr departementschefens här ovan å s. 194 återgivna uttalande och Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 97.

[5] Är det en ganska allmän presumtion, att inteckningen har relaxerats i avstyckad och överlåten fastighet, blir väl den mest naturliga konsekvensen av presumtionen i fråga att det föreligger ett tämligen snävt utrymme för pantmottagarens goda tro visavi panträttsupplåtelsens inbegripande av den avstyckade och överlåtna fastigheten. Departementschefens här ovan å s. 194 återgivna uttalande bör nog inte tolkas som att det förutsatta bruket att relaxera inteckningen i avstyckad och överlåten fastighet skulle främja möjligheten till godtrosförvärv från pantmottagarens sida så länge pantmottagaren inte av panträttsupplåtaren blivit uppmärksamgjord på att — i ett läge då relaxation i motsats till vanligheten inte ägt rum — den subsidiäransvariga fastighetens ägare inte lämnat sin medverkan till panträttsupplåtelsen. — Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 132, samme förf., Inteckning och panträtt s. 97 f. samt Stark a. a. s. 195. Se även Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 5 där Olivecrona — visserligen med utgångspunkt i godtrosförutsättningarna före 1971 års lagändring — röjer en särskilt sträng hållning.

[6] Se departementschefens å s. 194 här ovan återgivna uttalande.

den överlåtna fastigheten, måste bakgrunden alltså vara att panträttsupplåtaren åsidosatt nämnda upplysningsplikt.

Ett läge som nära ansluter till det då pantmottagaren helt saknat kännedom om avstyckningen som sådan är det då avstyckning ännu inte ägt rum men väl en områdesöverlåtelse eller en jämförbar överlåtelse av ideell andel i fastigheten. Det ligger i sakens natur att en dylik situation, vilken berörts redan i det föregående,[7] innefattar en särskilt påtaglig risk för att den överlåtna fasta egendomen blir genom godtrosförvärv enligt 6 kap. 7 § JB inbegripen i panträttsupplåtelsen. En förutsättning för att pantmottagaren skall kunna åberopa godtrosregleringen till sin förmån är självfallet också här att panträttsupplåtaren-marköverlåtaren svikit sin förpliktelse att upplysa om överlåtelsen.

Vissa frågor om pantförskrivningens utformning vilka berör situationer med efter inteckningsbeslutet gjorda överlåtelser utav delar av den intecknade fastigheten behandlas i den särskilda kommentaren till 6 kap. 2 § första stycket JB, nedan s. 232 ff.

5) Till vilken tidpunkt är fastighetsägarbehörigheten att hänföra beträffande pantsättning för fordringar vilka vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek?

Inledningsvis vid förevarande paragrafer har som framgått behandlats frågan om för vilken fordran panträtt kan upplåtas.[8] Därvid har konstaterats att termen fordran i paragrafernas mening har en mycket extensiv innebörd samt att den inbegriper också blivande fordringar, villkorliga fordringar och vissa andra slags fordringar vilka vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin bestämbara och bestämda eller obestämbara maximistorlek; det har nämnts att ett speciellt spörsmål gör sig gällande visavi dessa slags fordringar, nämligen spörsmålet till vilken tidpunkt kravet på fastighetsägarbehörighet är att hänföra i dessa fall.[9]

Frågan tillhörde dem som väcktes i kreditorganisationernas skrivelse till chefen för justitiedepartementet under sommaren 1971[10] och sedan ytterligare ventilerades vid de överläggningar som i anledning av skrivelsen följde mellan justitiedepartementet och organisationerna.[11] Såsom sammanfattning av vad kreditorganisationerna anförde i skrivelsen[12] och vid överläggningarna antecknades följande i 1971 års lagstiftningsärende: Inom kreditväsendet var det enligt organisationerna mycket vanligt att en pant överlämnades i enlighet med en pantförskrivning innan någon fordran hade uppkommit. Som ex-

[7] Se här ovan s. 169 not 90, s. 183 (under frågeställningen 1/, "Hur långtgående är kravet på att den som tar emot pantbrevet eller vilandebeviset, långivaren, skall förvissa sig om att panträttsupplåtaren har laga åtkomst till fastigheten?") och s. 184 f. (under frågeställningen 2/, "Om en fastighet ägs av flera, vad blir då följden av att någon eller några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?"). Jfr även departementschefens å s. 190 f. här ovan återgivna uttalanden med speciellt avseende å "överlåtelse av område av eller andel i den intecknade fastigheten".

[8] S. 165 f.

[9] Se s. 166.

[10] Se s. 166 not 80, s. 172 not 5 och s. 189 not 66.

[11] Jfr ovan s. 172 not 6.

[12] Se Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 28.

empel nämndes kredit mot säkerhet av generellt hypotek.[13] Panten lämnades då ofta som säkerhet för samtliga förbindelser i vilka gäldenären "nu häftar eller framdeles må komma att häfta" mot kreditgivaren. Generellt hypotek medförde fördelar för både långivare och låntagare. Den förre kunde inom ramen för säkerhetens värde fortlöpande lämna nya krediter utan att säkerheten behövde prövas om. Detta var av betydelse t. ex. när låntagaren var ett företag som undan för undan behövde krediter av olika slag. Vid vissa kreditformer som var vanliga betalades lånebeloppet ut successivt. Så var fallet bl. a. vid kredit i löpande räkning som checkräkningskredit och byggnadskreditiv samt vid vissa krediter med statlig kreditgaranti. Såvitt rörde en del av dessa kreditformer skedde varje utbetalning först efter en prövning från långivarens sida, t. ex. vid byggnadskreditiv, medan i andra fall pengarna betalades ut utan prövning i det enskilda fallet, t. ex. vid checkräkningskredit. Till de fordringsförhållanden där fordringen uppkom efter pantförskrivningen hörde också de villkorliga fordringarna, t. ex. på grund av borgensåtagande eller garantiförbindelse. Kreditorganisationerna hade väckt frågan huruvida JBs bestämmelser innebar att kravet på ägarbehörighet hänförde sig till dagen för fordringens uppkomst. Var denna tolkning riktig, ledde panträttsbestämmelserna enligt organisationernas mening till betydande osäkerhet och besvär för kreditgivarna. När fråga var om generella hypotek eller kredit i löpande räkning saknade långivaren i praktiken möjlighet att fortlöpande hålla sig underrättad om ändringar i ägarbehörigheten. Kreditorganisationerna förordade en regel av följande innebörd. Hade fastighet överlåtits och hade pantbrev i fastigheten tidigare överlämnats till säkerhet för fordran som då ännu inte hade uppkommit, skulle panträtt gälla för fordringen även om den uppkommit först efter överlåtelsen, såvida uppkomsten av fordringen var en följd av vad som hade avtalats i samband med pantsättningen eller borgenären inte hade underrättats om överlåtelsen av överlåtaren eller förvärvaren.[14]

I motiveringen till det till lagrådet remitterade förslaget i lagstiftningsärendet i fråga kom den problematik kreditorganisationerna sålunda fäst uppmärksamheten vid att ägnas ganska ingående överväganden. Såsom en upptakt till sitt anförande i ämnet förklarade departementschefen att den utvidgning av godtrosskyddet som avsågs skola bli genomförd i lagstiftningsärendet hade betydelse också i fråga om fordringsförhållanden vilka uppkom efter det att fastighetsägare som hade upplåtit panträtt i fastigheten hade överlåtit denna till ny ägare.[15] I det närmare resonemang som följde erinrade departementschefen till en början om att något generellt hinder givetvis inte mötte mot att panträtt upplåts till säkerhet för en framdeles uppkommande fordran.[16] Såsom i allmänhet gällde på panträttsområdet borde en sådan rättshandling ha full giltighet även vid upplåtelse av panträtt i fast egendom, framhöll departementschefen. En dylik uppfattning hade också kommit till uttryck i förarbetena till JB. I dessa hade uttalats att hinder inte mötte mot att pantbrev

[13] Ang. generell pantförskrivning se ovan s. 165 f.
[14] Prop. 1971: 179 s. 22 f.
[15] I specialmotiveringen till ändringen i 6 kap. 7 § JB upprepade departementschefen denna deklaration i ännu mera explicit form; se nedan s. 322.
[16] Jfr ovan s. 165 f.

lämnades som säkerhet för fordran som uppkom ur visst angivet rättsförhållande. I linje med detta låg att panträtt kunde upplåtas exempelvis till säkerhet för fullgörandet av ett garantiåtagande, en vitesklausul eller ett framtida anspråk på skadestånd. På samma sätt borde rimligen bedömas fall då pantbrevet lades som säkerhet för kredit i löpande räkning eller då generell pantförskrivning skedde antingen genom särskild pantförskrivningshandling eller genom sådan klausul om generell pantförskrivning som förekom i bankernas sedvanliga reversformulär. Även om det alltså fick anses vara obestridligt att pantförskrivning av pantbrev för framtida fordran kunde ske med rättslig verkan — fortsatte departementschefen — hade däremot osäkerhet uppstått om hur långt rättsverkningarna av ett sådant avtal sträckte sig i förhållande till tredje man. Vad man hade diskuterat var i vad mån förvärvare av fastighet kunde anses bunden av förre ägarens panträttsupplåtelse i den mån fordringen hade uppkommit först efter det att förvärvaren hade sökt lagfart. Från kreditorganisationernas sida hade understrukits att denna fråga hade utomordentligt stor praktisk betydelse, påminde departementschefen. Vid kreditgivning mot säkerhet i fast egendom var det mycket vanligt att säkerheten togs i anspråk först efter hand. Som exempel härpå hade nämnts kredit i löpande räkning såsom checkräkningskredit eller byggnadskreditiv där lånebeloppet lyftes allteftersom byggnadsarbetet fortskred. Man hade också betonat betydelsen av att generell pantförskrivning kunde ske särskilt när det gällde näringslivets kreditbehov. I situationer av detta slag skulle det vara i praktiken ogenomförbart att kontrollera äganderätten till fastigheten vid varje tidpunkt då säkerheten belastades med ny fordran. Uti de nu diskuterade situationerna fick det anses vara ställt utom allt tvivel att i den mån det inte längre berodde på borgenären huruvida eller när en fordran kom till stånd panträtten kunde göras gällande mot förvärvaren oberoende av lagfartsansökningen. Som typexempel kunde nämnas att pantbrevet hade lämnats som säkerhet för ett garantiåtagande. Mera osäkert var rättsläget om situationen var den att borgenären själv avgjorde om och när huvudfordringen kom till stånd, såsom ibland var fallet vid kredit i löpande räkning och praktiskt taget alltid vid generell pantförskrivning. Skilda uppfattningar hade här gjort sig gällande, betonade departementschefen. Från kreditorganisationernas sida hade anförts, framhöll han vidare, att det från kreditlivets synpunkt tedde sig naturligt att säkerheten skulle kunna utnyttjas för tillkommande fordringar även i dessa fall intill dess borgenären blivit underrättad om att fastigheten hade överlåtits. Om det efter underrättelsen om överlåtelsen alltjämt var borgenären som avgjorde huruvida en huvudfordran skulle komma till stånd eller inte, borde enligt kreditorganisationernas mening säkerheten inte kunna utnyttjas för denna fordran. Det borde framhållas, förklarade departementschefen, att i de fall som nu hade diskuterats borgenären hade vid den ursprungliga pantförskrivningen förvissat sig om att upplåtaren var lagfaren ägare. Departementschefen ansåg för egen del det vara väl förenligt med det vidgade godtrosskyddet enligt 6 kap. 7 § JB att panträttsupplåtelse avseende framtida fordran gavs den räckvidd som nu hade angetts. Avgörande skulle alltså vara om borgenären, när det alltjämt var han som bestämde huruvida huvudfordringen skulle uppkomma eller inte, blivit underrättad om fastighetsöverlåtelsen. Däremot skulle en mellankommande lagfartsansökan inte tillmätas avgörande betydelse. Med hänsyn

till att en sådan innebörd av godtrosskyddet låg inom ramen för den ändrade lydelse som 6 kap. 7 § JB föreslogs få ansåg departementschefen inte att några ytterligare bestämmelser var behövliga.[17] Innebörden av de i lagstiftningsärendet föreslagna ändrade godtrosbestämmelserna i 6 kap. 7 § JB — fortsatte departementschefen — borde uppmärksammas även i vissa situationer då en äldre pantsättning upphörde att gälla och ersattes med en ny. Departementschefen tänkte på de fall då exempelvis ett byggnadskreditiv som hade beviljats av ett kreditinstitut lyftes av med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. Därvid förfors i praktiken regelmässigt så, att den fastighetspant som banken hade till säkerhet för byggnadskreditivet fördes över till det andra kreditinstitutet. Ny kontroll av att låntagaren alltjämt var ägare till fastigheten tedde sig i sådant fall överflödig. I denna situation uppkom inte någon ny belastning på fastigheten, utan vad som skedde var att en kreditform byttes ut mot en annan kreditform som regelmässigt var billigare för fastighetsägaren. 6 kap. 7 § JB i sin ändrade lydelse borde för dessa situationer innebära att kreditivlåntagarens pantförskrivning till det nya kreditinstitutet blev gällande utan hinder av att under mellantiden lagfart hade sökts på fastigheten för ny ägare, förutsatt att ond tro inte förelåg hos det nya kreditinstitutet. På motsvarande sätt borde det fallet kunna bedömas att ett lån konverterades under lånetiden eller vid lånetidens utgång. Det fick dock därvid förutsättas att inte andra ändringar skedde i lånevillkoren än som hängde samman med att dessa anpassades till ett ändrat läge på kreditmarknaden eller ändrad praxis i kreditgivningen. Gemensamt för de fall som hade åsyftats var att det fick anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta kreditgivaren om överlåtelsen och träffa överenskommelse med denne i anledning därav än för kreditgivaren att på nytt kontrollera lagfartsförhållandena i ett läge när någon reell ny belastning på fastigheten inte uppstod. För egen del ansåg departementschefen det inte heller uteslutet att också vissa fall av nybelåning, där en ökad belastning på fastigheten uppkom, fick bedömas på samma sätt. Han syftade i första hand på sådana situationer där det nya lånet fick ses som ett led i en fortlöpande affärsförbindelse. Om i ett sådant fall borgenären oavbrutet hade innehaft pantbrevet och fastighetsägaren ville utnyttja det helt eller delvis som säkerhet för ett nytt lån, kunde det enligt departementschefens mening vara rimligt att borgenären inte behövde göra förnyad ägarkontroll i samband med den nya pantförskrivningen. Frågan angående omfattningen av borgenärens undersökningsplikt i de skiftande fall där nybelåningen innebar en ökad belastning på fastigheten fick dock överlämnas åt rättstillämpningen, slutade departementschefen.[18]

Vid lagrådsgranskningen kom tre ledamöter av lagrådet in på förevarande ämne. Kreditorganisationerna hade väckt frågan rörande tillämpningen av en godtrosregel i sådana fall där pantbrevet lämnades till säkerhet för en framdeles uppkommande fordran, erinrade dessa lagrådsledamöter. Organisationerna hade framhållit att, om JBs bestämmelser innebar att kravet på ägarbehörighet hänförde sig till dagen för fordringens uppkomst, detta i här avsedda fall ledde till betydande osäkerhet och besvär för kreditgivaren, hette det vi-

[17] Jfr ovan s. 202 jämte not 15.
[18] Prop. 1971: 179 s. 36 ff.

dare i lagrådsledamöternas rekapitulation. I remissprotokollet hade uttalats att, i den mån det inte längre berodde på borgenären huruvida eller när en fordran kom till stånd, det var klart att panträtten kunde göras gällande mot ny ägare till fastigheten oberoende av att äganderättsövergången hade skett och av att den nye ägaren hade sökt lagfart. Som typexempel hade nämnts att pantbrevet hade lämnats såsom säkerhet för ett garantiåtagande, påmindes det vidare. Som ett annat betydelsefullt fall kunde nämnas pantsättning för checkräkningskredit till visst högsta belopp, menade lagrådsledamöterna. Den i remissprotokollet uttalade meningen var otvivelaktigt riktig. I nu angivna fall fick i själva verket fordringen anses ha uppkommit redan vid panträttsupplåtelsen ehuru den då ännu var beroende av villkor. När däremot borgenären själv avgjorde om och när fordringen kom till stånd, såsom förhållandet i regel var bl. a. vid generell pantförskrivning, blev frågan om borgenärens goda tro av betydelse, såvida den pantsatta fastigheten hade överlåtits innan borgenären träffat sitt avgörande, exempelvis att ytterligare kredit skulle lämnas. Enligt remissprotokollet borde borgenären i sådana fall anses vara i god tro beträffande panträttsupplåtarens äganderätt så länge borgenären inte hade blivit underrättad om överlåtelsen eller, som framgick av lagtexten, erhållit kunskap om äganderättsövergången. Det syntes inte alldeles klart att godtrosstadgandet efter den föreslagna ändringen i allo fick den räckvidd som förutsatts i remissprotokollet, förklarade lagrådsledamöterna. I det vanliga fallet när upplåtelse av panträtt skedde för en redan föreliggande fordran måste det, såsom också hade framhållits, i regel krävas av borgenären att han genom ett någorlunda färskt gravationsbevis eller på annat sätt sökte förvissa sig om att gäldenären fortfarande var ägare till den intecknade fastigheten, erinrade lagrådsledamöterna. Det var inte i alla situationer givet att mindre krav borde ställas på borgenären i de fall då fordringen uppkom efter panträttsupplåtelsen, såsom exempelvis vid en generell pantförskrivning. Det föreföll enligt lagrådsledamöterna också något tveksamt hur domstolarna skulle komma att tillämpa de nya godtrosreglerna uti de i remissprotokollet berörda fall då en äldre pantsättning upphörde att gälla och ersattes med en ny, t. ex. då ett byggnadskreditiv avlyftes med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. God tro skulle enligt remissprotokollet i ett sådant fall anses föreligga hos den nye kreditgivaren, om denne inte blivit underrättad om att fastigheten hade blivit överlåten. Att en viss person hade upplåtit panträtt för ett byggnadskreditiv och att den nya kredit varigenom kreditivet avlyftes inte utgjorde någon ytterligare belastning på fastigheten kunde i och för sig knappast anses ge den nye kreditgivaren anledning att utgå ifrån att ägarväxling inte skett. Det kunde ju ha gått flera år sedan den ursprungliga pantsättningen ägde rum. De flesta av byggmästare uppförda fastigheter bytte nog för övrigt ägare i samband med att fastigheten blev färdig. Det var inte heller utan vidare klart att det i här avsedda fall skulle anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta den nye kreditgivaren om överlåtelsen än för kreditgivaren att på vanligt sätt kontrollera ägarförhållandena, uttalade lagrådsledamöterna. Såsom dessa tidigare hade anmärkt fann departementschefen det inte uteslutet att också vissa fall av nybelåning där en ökad belastning uppkom borde bedömas så, att den som lämnade den nya krediten ansågs vara i god tro, försåvitt han inte erhållit underrättelse om att fastigheten hade övergått

till ny ägare. Lagrådsledamöterna i fråga fann det för sin del högeligen tveksamt, om kreditgivaren i något fall där den nya krediten innebar en ökad belastning på fastigheten borde anses befriad från att på vanligt sätt kontrollera äganderättsförhållandena.[19]

Departementschefen gick i svaromål i den slutliga propositionsmotiveringen. Tre av lagrådets ledamöter hade ifrågasatt vissa av de uttalanden som hade gjorts i remissprotokollet angående omfatttningen av det godtrosskydd vilket jämlikt 6 kap. 7 § JB enligt paragrafens utformning i det till lagrådet remitterade förslaget skulle tillkomma borgenär, framhöll han. Sålunda hade de hävdat — deklarerade han vidare — att det inte i alla situationer var givet att mindre krav borde ställas på borgenären i fall då fordringen uppkom efter panträttsupplåtelsen, såsom t. ex. vid generell pantförskrivning, än när upplåtelse av panträtt skedde för en redan föreliggande fordran. Till detta var till en början att anmärka att, som också tydligt framgick av remissprotokollet, godtrosskyddets räckvidd i fall av panträttsupplåtelse till säkerhet för framtida fordran — varvid inte minst åsyftades generell pantförskrivning — hade tillmätts stor betydelse i detta lagstiftningsärende och att ändringen i 6 kap. 7 § JB direkt åsyftat bl.a. att någon förnyad ägarkontroll normalt inte skulle behöva ske vid den senare tidpunkt då fordringen uppstod. Departementschefen ville betona att det förelåg en väsentlig skillnad mellan de båda situationer som lagrådsledamöterna jämförde. Vid generell pantförskrivning hade borgenären fått pantbrevet överlämnat till sig och därvid gjort den kontroll av ägarbehörigheten som hade krävts av honom. Han hade därefter haft pantbrevet i sin besittning. Varje överlåtelse av fast egendom föranledde en avräkning av belånade pantbrev och normalt måste vid sådan avräkning överlåtare och förvärvare eller endera av dem sätta sig i förbindelse med borgenären. Hade denne inte blivit underrättad om att den fasta egendomen hade övergått till ny ägare, hade han därför starkt fog för att utgå från att någon överlåtelse inte hade skett och att den som överlämnade pantbrevet alltså var fastighetens ägare. Det borde med hänsyn härtill i ett praktiskt fungerande kreditliv som regel inte krävas att borgenären efter en generell pantförskrivning varje gång ny fordran uppkom skulle behöva på nytt kontrollera äganderättsförhållandena. Beträffande tillämpningen av godtrosregeln i fall då en äldre pantsättning upphörde att gälla och ersattes med en ny tog de tre lagrådsledamöterna upp det fallet att ett byggnadskreditiv avlyftes med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut, erinrade departementschefen. I remissprotokollet hade uttalats att god tro i ett sådant fall borde anses föreligga hos den nye kreditgivaren om denne inte hade blivit underrättad om att fastigheten hade överlåtits. De tre lagrådsledamöterna anförde — erinrade departementschefen vidare — dels att det förhållandet att någon ytterligare belastning av fastigheten inte uppkom knappast kunde anses ge den nye kreditgivaren anledning utgå från att ägarväxling inte hade skett dels att det inte utan vidare var klart att det skulle anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta den nye kreditgivaren om överlåtelsen än för kreditgivaren att på vanligt sätt kontrollera lagfartsförhållandena. Departementschefen ville som svar härpå till en början framhålla att det också i förevarande fall var fråga om de

[19] Prop. 1971: 179 s. 57 f.

krav på kontroll av ägarbehörighet som rimligen borde ställas i ett praktiskt fungerande kreditliv. De synpunkter som departementschefen hade anfört angående pantsättning avseende framtida fordran hade i stor utsträckning tillämpning även i förevarande situation. Anledningen till att departementschefen för vissa fall av här angiven art, bl. a. då ett byggnadskreditiv som hade beviljats av ett kreditinstitut lyftes av med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut, ansett ny kontroll av att långivaren alltjämt var ägare till fastigheten överflödig, var sålunda i främsta rummet att man kunde förutsätta att den nye kreditgivaren själv eller genom förmedling av den tidigare kreditgivaren hade blivit underrättad såvida en överlåtelse av fastigheten skett. Med tanke därpå borde den nye kreditgivaren, om han inte fick veta annat, kunna utgå från att fastigheten alltjämt ägdes av den ursprunglige gäldenären. Hänsyn borde också tas till att en snabb handläggning låg i fastighetsägarens intresse och till att fastigheten i det här behandlade fallet inte belastades ytterligare. På grund av det anförda och eftersom det var lagtekniskt svårgenomförbart att ge en särskild regel för de åsyftade situationerna fann departementschefen inte anledning att frångå den i remissprotokollet föreslagna lösningen. Anslöt sig riksdagen till de av departementschefen gjorda uttalandena, skulle godtrosreglerna i 6 kap. 7 § JB otvivelaktigt komma att i det praktiska rättslivet få den tillämpning som statsmakterna sålunda avsett, deklarerade departementschefen avslutningsvis.[20]

Med direkt syftning på de ifrågasättanden och invändningar som anmälts av de tre lagrådsledamöterna instämde lagutskottet i departementschefens mening om det lagtekniskt svårgenomförbara i att ge en särskild regel för de berörda situationerna. Utskottet tillade att genom de av departementschefen gjorda uttalandena mot vilka utskottet inte fann anledning till erinran den närmare innebörden av godtrosskyddet i 6 kap. 7 § JB blev tillfredsställande klarlagd samt att enligt utskottets mening några ytterligare bestämmelser följaktligen inte var behövliga.[21]

Så långt de uttalanden i förarbetena som är av intresse för ställningstagandet till förevarande spörsmål angående till vilken tidpunkt kravet på fastighetsägarbehörighet är att hänföra såvitt gäller pantsättning för fordringar vilka vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek. I den allmänna debatten rörande åsyftade fordringar blir dessa ofta betecknade som "framtida" fordringar. Men som klarlagts i det föregående är här fråga om en vidsträckt och ganska heterogen samling fordringar. Den aktuella frågeställningen angår till dels fordringar vilka verkligen svarar mot bestämningen "framtida" eller "blivande"; därvid skulle då avses fordringar som ännu inte alls uppstått vid tiden för panträttsupplåtelsen. "Villkorliga" fordringar skulle å andra sidan vara en term med syftning på fordringar som redan är på sitt sätt definitiva fast de åtminstone för en tid framåt ännu inte kommer att motsvaras av någon utnyttjad kredit. Också andra slags fordringar är emellertid att inbegripa inom den kategori för vilken den förevarande frågeställningen har relevans. Det är mot denna bakgrund av högst varierande strukturer som den gemensamma nämnaren ansetts böra bäst formuleras med de valda orden, alltså "fordringar

[20] Prop. 1971: 179 s. 65 ff.
[21] Lagutskottets bet. 1971: 27 s. 26.

vilka vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek". Alldeles adekvat är väl inte heller den gemenskapskarakteristiken; den grupp som nyss benämnts "villkorliga" och i konsekvens därmed på sitt sätt "definitiva" fordringar har ju — alltjämt från viss synpunkt betraktat — också redan nått sin maximistorlek, vilken ju för övrigt i det fallet framstår såsom helt bestämd.

Spörsmålet till vilken tidpunkt fastighetsägarbehörigheten är att hänföra beträffande pantsättning för ifrågavarande fordringar kan i sin tur alternativt formuleras som spörsmålet om hur långt rättsverkningarna av pantsättningen sträcker sig i förhållande till tredje man. Och mera konkret kan den senare frågevarianten uttryckas så, att problemet gäller i vad mån förvärvare av den fasta egendom som avses med panträttsupplåtelsen är bunden av förre ägarens panträttsupplåtelse i den mån fordringen uppkommit först efter förvärvet.[22]

För besvarandet av den frågan är det till en början nödvändigt att göra en grovsortering av de hithörande fordringarna i sådana som för sin omvandling till fullgångna fordringar är beroende av kreditgivaren-pantmottagarens bestämmande och sådana som inte är det.[23] Vad beträffar panträttsupplåtelse avseende en fordran av det sistnämnda slaget är nämligen den förhärskande meningen den att panträttsupplåtelsen som sådan utövar verkningar mot eventuell senare förvärvare av den fasta egendomen och att dylika verkningar följaktligen inte är avhängiga av att fordringen blivit fullgången före förvärvet. I själva verket skulle man kunna säga att det i nu avsedda fall rör sig om fordringar som redan har uppkommit; det är fråga om de förutnämnda villkorliga fordringar som ur viss synvinkel betraktat kan betecknas som definitiva.[24]

Det återstår då att söka fastställa beträffande vilka fordringar det inte längre beror av kreditgivaren-pantmottagaren huruvida eller när de kommer till stånd såsom fullgångna fordringar. Såsom ett särskilt eklatant typexempel framstår otvivelaktigt ett garantiåtagande.[25] Av samma natur är förstås den närbesläktade fordringen på grund av ett borgensåtagande,[26] likaså fordran som kan uppkomma till följd av en vitesklausul i ett avtal och fordran som

[22] Jfr ovan s. 203 (formuleringar i departementschefsanförandet i det till lagrådet remitterade förslaget i 1971 års lagstiftningsärende).

[23] Se ovan s. 203 (departementschefsuttalande i lagrådsremissen) och 205 (uttalande inom lagrådet), Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Stark a. a. s. 198 samt Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 99 vänsterspalten. Se även Undén, Svensk sakrätt I s. 176 f. Jfr emellertid Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126 f. och samme förf. i SvJT 1976 s. 309 not 1 (i art. betitlad "En fråga om godtrosförvärv av panträtt vid kredit i checkräkning"); Olivecrona ställer sig kritisk till att man tillägger en differentiering i enlighet med dessa kriterier relevans i förevarande fråga. Se härom vidare här nedan s. 211 not 37.

[24] Jfr ovan s. 205 (uttalande inom lagrådet), Corell m. fl., Jordabalken (Sthlm 1972; framställningen om panträtt och inteckning författad av Stark) s. 27 och Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 99 vänsterspalten. Se dock å andra sidan de i nästföregående not gjorda referenserna till Olivecrona.

[25] Jfr ovan s. 203 (departementschefen i lagrådsremissen) och 205 (lagrådet), Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126 samt Stark a. a. s. 198.

[26] Jfr ovan s. 202 (kreditorganisationerna).

uppstår genom ett i framtiden måhända väckt anspråk på skadestånd.[27] De hittills enumererade exemplen hänför sig alla till typen fordringar av utrerad villkorskaraktär;[28] det är här inte ens gäldenärens eget fria val som bestämmer uppkomsten av fordringen utan denna utlöses av någonting utanförstående. Till förevarande grupp av fordringar beträffande vilka det inte längre beror av kreditgivaren-pantmottagaren huruvida eller när de kommer till stånd såsom fullgångna hör emellertid också andra. Av naturlig anledning dras uppmärksamheten i detta sammanhang till fordringar på grund av kredit i löpande räkning, och spörsmålet blir då vilka fordringar av det slaget som bör inräknas i den nu aktuella gruppen. I förarbetena har såsom framgått gjorts gällande att borgenären i dessa fordringsförhållanden "ibland" kan själv avgöra om och när fordringen kommer till stånd.[29] Vid övervägandet av hur härmed verkligen förhåller sig kommer närmast checkräkningskrediterna i blickfånget. Det borde faktiskt inte råda någon tvekan om att checkräkningskrediter till visst högsta belopp hör till fordringar som kommer till stånd såsom fullgångna utan kreditgivaren-pantmottagarens begivande; med utgångspunkt i detta konstaterande går det förhärskande resonemanget ut på att checkräkningskrediterna kan göras gällande mot ny ägare av den fasta egendomen oberoende av att äganderättsövergången skett före checkräkningskreditens utnyttjande.[30] Skälet till att man är berättigad att inta denna ståndpunkt är att kreditgivaren-pantmottagaren

[27] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126, Stark a. a. s. 198 och Corell m. fl. a. a. s. 26.

[28] Jfr ovan s. 202 (kreditorganisationerna) och Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126.

[29] Jfr ovan s. 203 (departementschefen i lagrådsremissen).

[30] Jfr ovan s. 202 (kreditorganisationerna) och 205 f. (lagrådet), Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 37, Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 97 ff., särskilt s. 99 högerspalten, samme förf. i SvJT 1976 s. 548 ff. (art. rubricerad "Villkorliga fordringar — finns de? Kan man få panträtt för dem enligt jordabalken?"), Rune i SvJT 1976 s. 552 ff. (art. rubricerad "Hypotekssäkerhet för checkräkningskredit, en konkurrensfråga") samt Walin i SvJT 1976 s. 728 ff. (art. rubricerad "Panträtt vid kredit i checkräkning m. m."). Se å andra sidan ovan s. 203 (departementschefen, som inte nämner checkräkningskredit såsom exempel på fordran tillhörande förevarande grupp) och Stark a. a. s. 198 (där nämns lika litet checkräkningskredit i detta sammanhang). Direkt avvikande mening i spörsmålet företräds expressivt av Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 95, samme förf. i SvJT 1976 s. 308 f. (enligt Olivecrona är checkräkningskredit och övriga krediter i löpande räkning visserligen att hänföra till gruppen fordringar vilka kommer till stånd såsom fullgångna utan kreditgivaren-pantmottagarens begivande, men därav följer inte — menar Olivecrona — att checkräkningskrediterna och övriga krediter i löpande räkning kan göras gällande mot ny ägare av fastigheten oberoende av att äganderättsövergången skett före kreditens utnyttjande, försåvitt inte kreditgivaren-pantmottagaren kan åberopa god tro) samt samme förf. i SvJT 1976 s. 556 (replik till förut angivna art. av Burling och Rune i SvJT 1976 s. 548 ff. respektive SvJT 1976 s. 552 ff.). Ang. denna motsättning i åsikter se vidare här nedan s. 211 not 37. Mera speciellt är det ställningstagande som möter hos Corell m. fl.

har genom avtalet med kredittagaren blivit obetingat[31] uppfordrad att låta fordringen komma till stånd genom kredittagarens uttag på räkningen eller att låta den genom ytterligare uttag nå sitt maximum.[32] I själva verket föranleder samma skäl till att också andra former av kredit i löpande räkning under viss tid till visst högsta belopp är att betrakta såsom i nu diskuterade hänseende tillhörande samma grupp som checkräkningskrediterna.[33] Vad angår byggnadskreditiven är visserligen förutsättningen för låneutbetalningen, som vanligen sker successivt, en prövning från kreditgivarens sida,[34] men denna prövning har enbart till syfte att kontrollera byggnadsarbetets planenliga fortskridande och möjliggör inte för kreditgivaren att av annan anledning än brister i det avseendet rygga sitt kreditlöfte.[35] Också beträffande byggnadskreditiven måste alltså för tredje man — bl. a. för ny ägare av den pantsatta fastigheten — stå klart att kreditivets fulla utnyttjande normalt är att räkna med.[36] Det i departementschefsanförandet gjorda uttalandet om kredit i löpande räkning att dylik kredit ibland är för sin omvandling till utnyttjad kredit beroende av kreditgivaren-pantmottagarens avgörande synes sålunda ha ett osäkert fotfäste.

Beträffande panträttsupplåtelser avseende fordringar vilka nu behandlats

a. a. s. 26 f. Där görs en indelning i "villkorade" och "framtida" fordringar, varvid skillnaden karakteriseras av att det i det senare fallet är borgenären som själv avgör om och när en av pantförskrivningen omfattad fordran kommer till stånd. Så långt har man inte anledning invända mot vad som uttalas; synsättet torde såtillvida vara detsamma som det vilket förfäktas i förevarande arbete. Men Corell och medförf. tycks vilja inskränka kategorien "villkorade fordringar" till att inbegripa endast vad som här ovan benämnts "fordringar av utrerad villkorskaraktär" (fordringar på grund av garantiåtaganden och vitesutfästelser samt framtida anspråk på skadestånd). Därmed skulle exempelvis fordringar på grund av kredit i checkräkning vara att karakterisera som fordringar beträffande vilka det är borgenären som själv avgör om och när fordringen kommer till stånd — en bedömning som står i bjärt motsatsställning till de flesta andras. Jfr slutligen uttalande av Stark, återgivet i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 40.

[31] Att kreditgivaren — banken — kan sätta stopp för checkräkningskreditens vidare begagnande om banken finner att säkerheten inte längre är betryggande (eller av jämförlig anledning) är en helt annan sak; jämförligt därmed är det förhållandet att banken kan bringa en redan utbetalad kredit att omgående förfalla till betalning därest säkerheten försämras. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 127.

[32] Jfr Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 99 högerspalten.

[33] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126 f. (Olivecrona gör i sin analys inte skillnad mellan olika slag av krediter i löpande räkning; inte något slag av krediter i löpande räkning vill han hänföra till gruppen där borgenären bestämmer huruvida någon fordran [respektive någon ytterligare fordran] skall komma till stånd).

[34] Jfr t. ex. ovan s. 202 (kreditorganisationerna).

[35] Ånyo må dock erinras om att kreditgivaren kan vägra ytterligare utbetalning under åberopande av att säkerheten försämrats eller av liknande omständighet; jfr ovan not 31.

[36] Jfr på nytt Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 99 högerspalten. Se dock nedan s. 211 not 37.

och vilka såsom ett gemensamt drag har karaktären av att vara vid tiden för panträttsupplåtelsen redan definitivt uppkomna torde alltså kunna hävdas att förvärvare av den fasta egendom som avses med den gjorda upplåtelsen är bunden av denna oavsett god tro hos kreditgivaren-pantmottagaren.[37] Vad nu

[37] I SvJT 1976 s. 308 f., där Olivecrona såsom nämnts (jfr ovan s. 208 not 23 och s. 209 not 30) behandlar frågan huruvida förvärvare av fast egendom som avses med panträttsupplåtelse till förmån för checkräkningskredit är bunden av förre ägarens panträttsupplåtelse i den mån uttag å checkräkningen skett först efter fastighetsförvärvet, är Olivecrona såsom redovisats (ovan s. 208 not 23) kritisk visavi relevansen i detta sammanhang av distinktionen mellan å ena sidan fordringar vilka kommer till stånd såsom fullgångna utan kreditgivaren-pantmottagarens begivande och å den andra sidan övriga här ifrågavarande "fordringar vilka vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek". Liksom i sitt arbete Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126 tycks Olivecrona i sin art. i SvJT utgå från konstaterandet, att fordran på grund av checkräkningskredit liksom fordringar på grund av övriga krediter i löpande räkning i och för sig tillhör gruppen fordringar vilka kommer till stånd såsom fullgångna utan kreditgivaren-pantmottagarens begivande (jfr s. 209 not 30 här ovan), men Olivecrona hävdar samtidigt — i polemik mot Burlings uttalanden i Ekonomisk revy 1974 s. 97 ff. — att sagda kategoritillhörighet saknar betydelse för ställningstagandet till det fokuserade spörsmålet om bundenheten för ny förvärvare av den pantsatta fastigheten. Departementschefens motsatta uppfattning har emellertid såsom framgått endosserats av de tre lagrådsledamöter, som yttrat sig i ämnet, och harmonierar även med Undéns hittills oemotsagda principuttalande (jfr här ovan s. 208 not 23). Olivecrona säger i sin art. i SvJT s. 309 att termen fordran i 6 kap. 2 § JB måste ha samma innebörd som termen har i FfL, d. v. s. de allmänna förutsättningarna för att ett anspråk på ett penningbelopp skall upptas i en sakägarförteckning under rubriken fordran måste vara uppfyllda; någon fordran i denna mening föreligger inte enligt Olivecrona förrän uttag skett å checkräkningen. Att märka är emellertid att Olivecrona — i Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 126 — vitsordar att vid medelsfördelning i det exekutiva läget skall alltid i sakägarförteckningen upptas "en villkorlig fordran som är förenad med panträtt oavsett vem som är ägare till fastigheten", tydligen oavsett också huruvida fordringen ännu "materialiserats" eller inte. Olivecrona har i det sist åberopade sammanhanget dessförinnan talat om garantiförbindelser och fordringar på grund av vitesutfästelser. Men som redan berörts torde till kategorien "villkorliga fordringar" vara att hänföra inte bara fordringar av det utrerat villkorliga slaget utan även vissa andra slags fordringar. Och avgörande för huruvida en fordran är att klassificera såsom villkorlig eller inte är just det kriterium förarbetena till 1971 års lagändringar formulerat, d. v. s. huruvida det beror på borgenären om eller när en fordran kommer till stånd. Beträffande fordringar på grund av kredit i löpande räkning har Olivecrona som sagt medgett att dessa inte beror av borgenären i angivet hänseende. Därmed torde han i själva verket ha medgett också att fråga är om villkorliga, alltså i viss innebörd redan definitiva, fordringar. Att beteckna vissa "framtida" fordringar såsom fordringar i fråga om vilka det inte längre beror på borgenären huruvida eller när de kommer till stånd är nämligen, såsom lagrådsledamöterna förklarade, detsamma som att beteckna dem som villkorliga (se ovan s. 205 det från prop. 1971: 179 s. 57 återgivna uttalandet av lagrådsledamöterna; jfr i detta avseende också det här ovan s. 209 not 30 återgivna uttalandet hos Corell m. fl. a. a. s. 26 f.). På sakägarförteckningen torde fordringar på grund av checkräkningskredit böra tas upp till det maximibelopp ban-

sagts inbegriper emellertid ingalunda ett påstående att kreditgivaren-pantmottagaren jämväl skulle oavsett god tro kunna i enlighet med eventuell klausul därom i kreditkontraktet bevilja kreditförlängning med bibehållen säkerhet i panträtten. Dylikt kreditförlängningsmedgivande är uppenbarligen att betrakta såsom likvärdigt med etablerandet av ett nytt kreditavtal baserat på ny pantsättning, något som förutsätter medverkan från den då aktuelle fastighetsägarens sida.[38] Och skulle det vara kreditgivaren-pantmottagaren obekant att ägarskifte skett, krävs ändå för god tro att vederbörande kan åberopa "tumregeln" till sin förmån.

Härmed skall så intresset överflyttas till sådana "framtida" fordringar som för sin omvandling till fullgångna är beroende av kreditgivaren-pantmottagarens bestämmande. Mot bakgrund av vad som har utvecklats i det föregående kan det vara praktiskt att konkretisera framställningen i denna del genom att låta den avse fordringar till säkerhet för vilka generell pantförskrivning gjorts; det är som framgått svårt att finna någon annan exemplifikation på nu ifrågavarande fordringar. Med avseende på dessa är meningarna såtillvida samstämmiga som det inte från något håll synes ha gjorts gällande annat än att panträttsupplåtelsen skall kunna åberopas gentemot ny ägare av den pantsatta fastigheten enbart om kreditgivaren-pantmottagaren var vid fordringens omvandling till fullgången eller i detta fall snarare vid dess definitiva uppkomst i god tro rörande fastighetsägarbehörigheten.[39] Om det alltså föreligger enighet rörande den goda trons relevans i förevarande sammanhang, synes å andra sidan överensstämmelsen i uppfattningar inte vara lika total vad angår innebörden av god tro i detta fall. Uti lagrådsremissen i 1971 års lagstiftningsärende anslöt sig departementschefen såsom framgått till kreditorganisationernas åsikt att kreditgivaren-pantmottagaren borde — försåvitt han inte på annat sätt fått vetskap om fastighetsöverlåtelsen — anses vara i god tro intill dess han underrättats om denna.[40] Såsom likaledes redovisats här ovan ifråga-

ken utfäst sig att tillhandahålla enligt kreditavtalet, oavsett huruvida uttag skett eller inte; enligt 26 § tredje st. FfL skall — såsom Olivecrona erinrat om — fordran som är förenad med panträtt upptas i sakägarförteckningen även om fordringen är beroende av villkor (se därom här ovan s. 133). Det skulle med andra ord härvidlag förhålla sig på precis samma sätt som enligt Olivecronas uttalande är fallet i fråga om garantiförbindelser och fordringar på grund av vitesutfästelser. — Det synes följaktligen inte finnas grundad anledning att jäva den tolkning Burling uttalat sig för. I själva verket torde denna sedan JBs ikraftträdande ha tillämpats inom kreditinstituten; jfr i detta avseende den explicita deklarationen hos Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 37 ävensom uttalandet i Bankföreningens PM s. 23 (supplementet) att "frågan om godtrosskydd blir — — — aktuell endast när borgenären haft i sin hand att avgöra huruvida fordringen skulle komma till stånd eller ej".

[38] Jfr Burling i Ekonomisk revy 1974 s. 102 och Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 37.

[39] Se ovan s. 202 (kreditorganisationerna), 203 f. (departementschefen i lagrådsremissen) och 205 (lagrådet), Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 124 ff., Burling i SvJT 1972 s. 588 samt Stark a. a. s. 198 f.

[40] Se ovan s. 202 (kreditorganisationerna) och 203 f. (departementschefen).

sattes vid lagrådsgranskningen om inte en dylik innebörd hos godtrosrekvisitet skulle komma att avvika från den eljest vid panträttsupplåtelse vedertagna, d. v. s. att kreditgivaren-pantmottagaren genom ett någorlunda färskt gravationsbevis eller på annat sätt skall söka förvissa sig om att gäldenären fortfarande är ägare till den intecknade fastigheten; det var inte i alla situationer givet att mindre krav borde ställas på kreditgivaren-pantmottagaren i de fall när fordringen uppkom efter panträttsupplåtelsen, menade ju flertalet lagrådsledamöter.[41] Onekligen hade emellertid departementschefen visst fog för sin mening när han gentemot lagrådsledamöternas uttalande betonade att vid generell pantförskrivning hade kreditgivaren-pantmottagaren på sin tid fått pantbrevet överlämnat till sig och därvid utfört vederbörlig kontroll av fastighetsägarbehörigheten samt därefter kunnat räkna med att eventuellt inträffande fastighetsöverlåtelse skulle föranleda överlåtaren eller förvärvaren att söka kontakt med honom. Det borde med hänsyn härtill — menade departementschefen såsom förut redovisats — i ett praktiskt fungerande kreditliv som regel inte krävas att kreditgivaren-pantmottagaren efter en generell pantförskrivning skulle varje gång ny fordran uppkom behöva på nytt kontrollera äganderättsförhållandena.[42] Departementschefen ville alltså dels klargöra att riskerna från rättssäkerhetssynpunkt är tämligen begränsade i den aktuella situationen dels framhålla att de pragmatiska aspekterna är av sådan betydenhet att de måste anses väga över eventuellt kvarstående rättssäkerhetsrisker. Denna bedömning förefaller rimlig och synes ha vunnit gensvar inte bara från bankhåll.[43] Ett speciellt påpekande torde vara på sin plats i sammanhanget. Generell pantförskrivning sker antingen i särskild handling eller också genom den generalpantklausul som vanligen förekommer i kreditinstitutionernas reversformulär. I händelse av att det senare alternativet kommit till begagnande i det kasuistiska kreditfallet kompliceras nog förutsättningarna för att kreditgivaren-pantmottagaren skall kunna få åtnjuta det ifrågavarande godtrosskyddet; under sådana förhållanden torde det nämligen vara erforderligt påvisa att den nytillkomna krediten verkligen baseras på generalpantklausulen. Explicita formuleringar som skulle tydliggöra en sådan anknytning till förefintlig generalpantklausul lär emellertid knappast praktiseras inom bankverksamheten. Med hänsyn härtill kan det vara tryggast att kreditgivaren-pantmottagaren när fråga är om säkerhetsanknytning till generalpantklausul låter i vanlig ordning verkställa en fastighetsägarprövning såsom vid ny kreditgivning.[44]

I förarbetena till 1971 års ändringar i 6 kap. JB har i nära anslutning till diskussionen om fastighetsägarbehörigheten vid generell pantförskrivning behandlats vissa situationer som ansetts erbjuda en jämförbar problematik. Det första läge som härvid fokuserats har genomgående beskrivits som att "en äld-

[41] Se ovan s. 205.
[42] Se ovan s. 206.
[43] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 125 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 95, Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Burling i SvJT 1972 s. 588 och Stark a. a. s. 198 f.
[44] Se Bankföreningens PM s. 23 (supplementet). Jfr Burling i SvJT 1972 s. 596.

re pantsättning upphör att gälla och ersätts med en ny".[45] Skall den lokutionen begagnas, är det i så fall angeläget att den inte missförstås. Det är ju inte fråga om att ersätta panten utan om att ersätta den fordran som panten utgör säkerhet för. Att den åtgärden nödvändiggör en ny pantförskrivning ligger i sakens natur, men det signifikativa i situationen hänför sig till att en ny fordran träder i den gamlas ställe.[46] Det praktiska fall som fått illustrera en sådan operation är att ett byggnadskreditiv hos visst kreditinstitut blir avlyftat med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut varvid det pantbrev som det förra institutet innehar till säkerhet för byggnadskreditivet förs över till det senare institutet. Det står utan vidare klart att operationen skulle betinga medgivande från eventuell ny ägare till den pantsatta fastigheten eller god tro visavi äganderättsövergången hos kreditgivaren-pantmottagaren. Omständigheterna är följaktligen i detta hänseende analoga med dem som föreligger vid upplåning med säkerhet i generell pantförskrivning. Och därmed inställer sig alltså även i detta fall spörsmålet angående den närmare innebörden av kravet på god tro. Som framgått förklarade departementschefen i lagrådsremissen att kontroll av att gäldenären alltjämt är ägare till fastigheten ter sig överflödig i det nu ifrågavarande fallet eftersom någon ny belastning inte läggs på fastigheten. Hans vidare uttalanden i saken bekräftade att han härvidlag anlade samma synsätt som beträffande utnyttjandet av en generell pantförskrivning; kreditgivaren-pantmottagaren skulle med andra ord anses vara i god tro såvida han inte underrättats om att fastigheten övergått i ny ägo eller han på annat sätt råkat få vetskap därom.[47] Också i detta sammanhang hävdade departementschefen att kravet på kontroll av fastighetsägarbehörigheten borde anpassas efter vad som är rimligt att fordra i ett praktiskt fungerande kreditliv.[48] Hans speciella argument till förmån för uppfattningen att underrättelse till kreditgivaren-pantmottagaren angående eventuell äganderättsövergång skulle bli en nära nog automatisk konsekvens av naturligt motiverade principer på hithörande område har redovisats i det föregående.[49] Med avseende på ett läge där det verkligen kan med bestämdhet konstateras att den fordran som träder i den äldres ställe inte innebär någon ökad belastning på fastigheten, saknas påtaglig anledning att invända mot departementschefens ståndpunkt. Också här kan väl denna sägas utgöra resultatet av en godtagbar avvägning mellan å ena sidan rättssäkerhetsaspekter och å den andra sidan de pragmatiska postulat som härrör ur det allmänna kravet på att transaktionerna inom kreditlivet

[45] Se ovan s. 204 (departementschefen i lagrådsremissen), 205 (lagrådet) och 206 (departementschefen i den slutliga propositionsmotiveringen).
[46] Jfr ovan s. 204 (departementschefsformuleringen om att "en kreditform byttes ut mot en annan kreditform"). Den mer eller mindre vedertagna termen för att låntagare överför sitt fastighetslån från en långivare till en annan torde vara överflyttning. Se t. ex. Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 127, samme förf., Inteckning och panträtt s. 98 och T. Nordling i SvJT 1976 s. 220.
[47] Se ovan s. 204 (lagrådsremissen) och 206 f. (den slutliga propositionen).
[48] Ovan s. 206 f.; ang. invändningarna från lagrådsledamöters sida se ovan s. 205.
[49] Ovan s. 206.

skall kunna åvägabringas på ett någorlunda smidigt sätt.[50] Full klarhet om vad som bör anses vara den adekvata innebörden av godtrosskyddet på detta detaljområde torde bara kunna skapas genom domstolsavgöranden.[51] Så snart minsta tvekan uppstår angående den substituerande fordringens storleksordning i relation till den tidigare fordringens, liksom i varje belägenhet där misstanke kan hysas om att fastigheten har överlåtits, förefaller det emellertid tillrådligt att kreditgivaren-pantmottagaren verkställer en prövning av fastighetsägarbehörigheten genom att begära gravationsbevis eller studera gravationsbevis som är färskt nog att motsvara "tumregelns" krav. Såsom ytterligare kommer att betonas i senare sammanhang kan det ofta vara förenat med stora svårigheter att avgöra huruvida förändringsoperationen leder till en ökad belastning eller inte. Prövning av fastighetsägarbehörigheten torde därför komma att bli ett frekvent praktiserat inslag vid överflyttning av lån.[52]

[50] Jfr Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Burling i SvJT 1972 s. 588 och Stark a. a. s. 199.

[51] Lagrådet fällde i 1971 års lagstiftningsärende det yttrandet att departementschefsuttalandena i lagrådsremissen kunde tjäna till ledning för rättspraxis och för kreditinstitutens handlande men att full visshet om godtrosskyddets innebörd och undersökningspliktens omfattning i olika situationer kunde nås endast genom rättsavgöranden av domstolar, i sista hand HD. Se härom prop. 1971: 179 s. 57. Till detta yttrande genmälde departementschefen: "Självfallet delar jag denna uppfattning. Å andra sidan är det uppenbart att uttalanden — i vart fall om dessa har principiell räckvidd — som gjorts av statsmakterna vid lagens tillkomst måste tillmätas mycket stor betydelse i rättstillämpningen. Genom dessa uttalanden blir klarlagt vilka syften lagstiftningen är avsedd att tillgodose. Uppnås inte dessa syften, blir statsmakternas ställningstagande i lagstiftningsärendet förfelat." Se prop. 1971: 179 s. 65. Sedan departementschefen hade i den slutliga propositionsmotiveringen bekräftat sin förut bekantgjorda tolkning av godtrosinnebörden beträffande situationerna med generell pantförskrivning respektive avlyft av kredit, avgav han den här ovan å s. 207 återgivna deklarationen med direkt adress till riksdagen ("Anslöt sig riksdagen till de av departementschefen gjorda uttalandena skulle godtrosreglerna i 6 kap. 7 § JB otvivelaktigt komma att i det praktiska rättslivet få den tillämpning som statsmakterna sålunda avsett."). Och så följde då därpå lagutskottets här ovan å s. 207 återgivna svar ("Utskottet tillade att genom de av departementschefen gjorda uttalandena mot vilka utskottet inte fann anledning till erinran den närmare innebörden av godtrosskyddet i 6 kap. 7 § JB blev tillfredsställande klarlagd."). Problematiken på de nu ifrågavarande godtrosgebiten är emellertid synnerligen mångfasetterad och hänför sig till en mångfald inbördes varierande situationer. Med all respekt för de principuttalanden departementschefen gjort och lagutskottet endosserat torde därför ändå böra vedervågas det påståendet att behov finns av ytterligare vägledning i form av domstolsavgöranden. Något annat lär inte heller ha avsetts av vare sig departementschefen eller lagutskottet.

[52] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 127 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 98. Se även Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 30; där talas visserligen om "omläggning", en term som brukar vara förbehållen en förändring av ett förut obundet lån till bundet och vice versa — jfr T. Nordling i SvJT 1976 s. 220 — men Blomqvist torde här begagna ordet omläggning i mera vid mening.

Som en med överflyttning av lån parallellställd företeelse behandlades i 1971 års lagstiftningsärende det fallet att ett lån konverteras, antingen detta sker under lånetiden "eller vid lånetidens utgång". Förutsatt att inte "andra ändringar skedde i lånevillkoren än sådana som hängde samman med att dessa anpassades till ett ändrat läge på kreditmarknaden eller ändrad praxis i kreditgivningen", anlade departementschefen precis samma betraktelsesätt på konvertering som på överflyttning.[53] Prövning av fastighetsägarbehörigheten skulle alltså inte behövas såsom betingelse för bibehållen god tro hos kreditgivaren-pantmottagaren; först om denne fått underrättelse om att den pantsatta fastigheten övergått till ny ägare eller han på annat sätt råkat få vetskap om äganderättsövergången skulle han gå förlustig favören av god tro.[54] Härom är till en början att säga att konvertering vid lånetidens utgång ju förutsätter en kreditförlängning, d. v. s. någonting som är likvärdigt med ett nytt kreditavtal.[55] Ett sådant erfordrar alltid ny fastighetsägarprövning försåvitt inte säkerheten utgörs av en generell pantförskrivning varvid — såsom framgått — kreditgivaren-pantmottagarens goda tro må anses bevarad ända tills han underrättats om äganderättsövergång. Departementschefen lär emellertid med sina uttalanden i ämnet knappast ha avsett fallen med generell pantförskrivning; dem hade han ju redan behandlat. Från konvertering vid lånetidens utgång kan således på goda grunder här bortses. Begränsas uppmärksamheten till konvertering under lånetiden bör genast understrykas att här föreligger ännu mera osäkra möjligheter än vid överflyttning att avgöra huruvida operationen leder eller kan tänkas leda till ökad belastning. Här måste följaktligen i ännu högre grad än vid överflyttning tillrådas stor försiktighet från kreditgivaren-pantmottagarens sida. Det klokaste är nog att låta fastighetsägarprövning i vid utsträckning ingå i rutinen.[56]

Nyss har upprepats vad förut påpekats om det ofta mycket vanskliga i uppgiften att söka avgöra huruvida vissa transaktioner som berör krediten — de aktuella exemplen har ju hänfört sig till överflyttning och konvertering — innebär en ökad belastning eller inte. Svårigheterna förklaras av att modern bank-

[53] Se ovan s. 204 (lagrådsremissen). Begreppsinnebörden hos termen konvertering är ändring av de speciella lånevillkoren, t. ex. räntan och löptiden. Se bl. a. T. Nordling i SvJT 1976 s. 220. Däremot kan det väl ifrågasättas om det är helt adekvat att översätta konvertering med att "det gamla lånet upphör och ersätts av ett nytt lån"; jfr Hessler i Festskrift till Ekelöf s. 339. Se även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 127. Vid lagrådsgranskningen föranledde departementschefsuttalandena om konvertering inte någon uttrycklig kommentar; jfr ovan s. 204 ff. Inte heller omnämndes konvertering explicit inom ramen för departementschefens uttalanden i den slutliga propositionsmotiveringen; jfr ovan s. 206 f. Och lagutskottets uttalande nämnde inte heller det något om konverteringsfallet; jfr ovan s. 207 och s. 215 not 51.

[54] Jfr Bankföreningens PM s. 23 (supplementet), Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 30, Burling i SvJT 1972 s. 588 och Stark a. a. s. 199.

[55] Jfr här ovan s. 212.

[56] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 127 f. och samme förf., Inteckning och panträtt s. 98. Se även Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 30.

verksamhet, särskilt den som bedrivs av de större institutionerna, arbetar med en sådan mångfald av varianter i fråga om den närmare gestaltningen av låneavtalen. Redan mängden av villkor som konstituerar ett avtal kan i sig göra jämförelsen med den projekterade alternativa avtalskonstruktionen högst besvärlig; det är att vänta att komponenterna i denna är lika talrika och att de dessutom till viss del är så avvikande att de inte ägnar sig för en någorlunda enkelt verkställd jämförelse. Även där sceneriet är mera överblickbart kan emellertid den inbördes värderingen av avtalen vara komplicerad därför att bedömningen av vilketdera avtalet som representerar den tyngsta belastningen förutsätter ställningstaganden till intrikata juridiska knäckfrågor eller framtvingar ekonomiska prognoser där svaren alltid måste förefalla mer eller mindre osäkra. Konsekvensen av nu angivna vanskligheter blir fördenskull mycket ofta att den befattningshavare — kanske i relativt underordnad position — som anställer jämförelsen inte vågar ge det bestämda beskedet, att ökad belastning inte behöver befaras, utan i stället finner det tryggare att hålla den frågan öppen.[57] Kreditoperationer av antydd karaktär vilka inte kan sägas leda till ökad belastning skulle därmed kanske rentav utgöra en mindre kategori än den där ökad belastning är att räkna med eller åtminstone inte kan uteslutas.

Det är mot den nu konstaterade bakgrunden som man skall se departementschefens uttalande om att också vissa fall av nybelåning där en ökad belastning på fastigheten uppkommer möjligen bör bedömas i enlighet med den ståndpunkt i fråga om godtrosinnebörden han anmält sig inta beträffande överflyttnings- och konverteringsfallen, d. v. s. att kreditgivaren-pantmottagaren skulle ha förmånen att vara i god tro tills han blivit underrättad om eventuell äganderättsövergång eller på annat sätt råkat få vetskap därom; kreditgivaren-pantmottagaren skulle med andra ord inte heller i händelse av ökad belastning på fastigheten behöva utföra vederbörlig fastighetsägarprövning i enlighet med "tumregelns" krav.[58] Departementschefens åsikt torde ha influerats av insikten om att det skulle orsaka stor vidlyftighet och omgång i bankarbetet om varje hänsynstagande till eventualiteten av ökad belastning skulle föranleda prövning av fastighetsägarbehörigheten.[59] Här som eljest[60] måste det bli fråga om en avvägning mellan rättssäkerhetens krav och praktikabilitetshänsynen. Att i ett läge, där faran för rättssäkerheten skulle bestå i att ny belastning lades på fast egendom utan att minsta undersökning gjorts om vem som var dess ägare, ge prioritet åt hänsynstagandet till vad en smidig bankru-

[57] Burling har i SvJT 1972 s. 594 ff. skisserat vissa speciella situationer som illustrerar svårigheterna att avgöra huruvida en ny pantförskrivning innebär en ökad belastning på fastigheten. Var och en med inblickar i praktisk bankverksamhet torde kunna vitsorda den bild Burling tecknar; förf. av förevarande kommentarbok har mångårig erfarenhet såsom statlig revisor i olika kreditinstitutioner och kan för sin del betyga trovärdigheten hos Burlings exemplifikation av svårigheterna.

[58] Se ovan s. 204 (lagrådsremissen).

[59] Jfr Burling i SvJT 1972 s. 593 f.

[60] Se ovan s. 213 (beträffande generell pantförskrivning) och 214 f. (beträffande överflyttning).

tin fordrar ter sig — såsom lagrådet uttryckte det — "högeligen tveksamt".[61] Den vidlyftighet och den omgång som blir den ofrånkomliga följden av ett motsatt förfarande kan inte skyllas på ett överdrivet avseende vid rättssäkerhetsaspekten — det rör sig här om ett ganska självklart beaktande av rättssäkerheten — utan är i stället en bland många effekter av den nya panträttskonstruktionen, närmare bestämt den begreppsklyvning som skilt panträtten från inteckningsrätten. Har man valt den konstruktionen, något som från vissa utgångspunkter tett sig motiverat,[62] får man i princip leva med dess verkningar.[63] Det enda undantaget utgörs av de avgränsade sammanhang där det utan fara för något rättssäkerhetsintresse, vare sig det som var incitamentet till den nya panträttskonstruktionen eller annat, kan finnas utrymme för en via godvillig tolkning verkställd prutning på de formella kraven; ett typexempel är de betraktelsesätt som anlagts på fastighetsägarprövningen vid utnyttjandet av generell pantförskrivning. Men den nu diskuterade situationen är som sagt av annat slag, och slutsatsen blir därför att kreditgivaren-pantmottagaren så snart kreditoperationen kan väntas leda till ökad belastning har att på vanligt sätt kontrollera äganderättsförhållandena.

Sedan behandlingen av de till fastighetsägarbegreppet knutna frågeställningarna därmed är avslutad, skall nu vissa speciella kommentarer fogas till de enskilda beståndsdelarna av förevarande båda paragrafer.

1 §. Första stycket. *Första punkten.* I det föregående har klargjorts vilka element som krävs för att den nödvändiga bakgrunden till en panträtts uppkomst skall vara för handen: ett fordringsförhållande, en inteckning — den term som reserverats för inskrivning i panträttssammanhanget[64] — och ett bevis om inteckningen, alltså ett pantbrev.[65] Förevarande punkt fastslår fastighetsägarens befogenhet att förskaffa sig panträttsförutsättningen inteckning.

Panträttsupplåtelsen skall ju göras av fastighetens ägare, och att bestämma vem som med avseende på den viktiga rollfunktionen är den behörige fastighetsägaren kan såsom redovisats vara förenat med viss osäkerhet.[66] Avgöran-

[61] Se ovan s. 206. — Burling har i SvJT 1972 s. 589 ff. på ett i och för sig intresseväckande sätt sökt visa att 1971 års lagstiftningsärende innebar ett knäsättande av departementschefsuttalandet om nybelåning. Burlings argumentation därvidlag, som stöder sig på premisserna att departementschefen skulle anses ha vidhållit sin ståndpunkt i den slutliga propositionen och att riksdagen skulle ha endosserat den, lär dock inte kunna accepteras.

[62] Se här ovan s. 93 ff., särskilt s. 96 f.

[63] Om inte lagstiftaren stipulerat särskilda förbehåll ligger det i de legislativa mekanismernas natur att effekterna utlöses oavsett om de i det enskilda fallet innebär vad som kasuistiskt betraktat anses vara praktiskt eller opraktiskt. Vissa negativa verkningar så att säga utanför ramen av ratio legis är därför att räkna med. Sådant måste kunna tolereras under beaktande av angelägenhetsgraden hos incitamentet till regleringen. Ter sig de negativa effekterna intolerabla, utvisar detta att ratio legis i själva verket inte vägde tillräckligt tungt eller också att man valt fel väg för att tillgodose det intresse man velat främja. — Jfr det i not 93 å s. 99 här ovan återgivna uttalandet av Hessler.

[64] Jfr ovan s. 80 (LBs förslag av år 1960) och 89 (jordabalksutredningen) samt prop. B s. 306.

[65] Se ovan s. 162.

[66] Se ovan s. 166—218.

det av vem som är behörig fastighetsägare såvitt angår befogenheten att erhålla inteckning föranleder inte motsvarande svårigheter; i 22 kap. 1 § JB meddelas den enkla och oförtydbara regeln att "som fastighetsägare anses i [22 kap.] den för vilken lagfart senast är sökt".[67] Inledningsorden i förevarande punkt, "ägare av fastighet som vill upplåta panträtt i denna", vållar följaktligen knappast några tolkningsbesvärligheter.[68]

Den lokution i punkten som därnäst förtjänar uppmärksamhet är de närmast följande orden "till säkerhet för fordran". Det har förut framhållits att redan dessa ord ger till känna ett av de drag som karakteriserar panträtten enligt JB, nämligen att den alltid skall utgöra säkerhet för en personlig fordran.[69] Panträttens ofrånkomliga anknytning till en fordran kommer fram också i 6 kap. 3 § första stycket första punkten JB[70] och för övrigt även i 6 kap. 2 § första stycket. Angående innebörden hos det fordringsbegrepp som panträtten är beroende av må här refereras till framställningen i det föregående;[71] såsom framgått är den begreppsinnebörden synnerligen extensiv.

Beträffande ordningen för erhållande av inteckning hänvisar förevarande punkt som synes till 22 kap. JB. Det kan vara motiverat att här omnämna vissa av föreskrifterna där.[72] Enligt 22 kap. 2 § första stycket första punkten skall ansökan om inteckning göras skriftligen av fastighetsägaren, alltså av den som enligt den återgivna regeln i 22 kap. 1 § är att betrakta som fastighetsägare i den mening som avses i 22 kap. Inteckningsansökningen behöver inte vara bevittnad.[73] Om man så vill kan man använda sig av tryckta ansökningsblanketter som finns att tillgå hos inskrivningsmyndigheten.[74] Ansökningshandlingen skall enligt 22 kap. 2 § första stycket andra punkten innehålla uppgift om dels det penningbelopp på vilket inteckningen skall lyda dels den eller de fastigheter som avses. Postulatet penningbelopp utesluter naturligtvis en bestämning i varor; likaså är det en konsekvens av kravet på den exakta bestämningen att indexreglerade inteckningar inte kan komma i fråga.[75] Och när lagtexten i sammanhanget talar om fastighet, avses förstås de i 1 kap. 1 § första stycket andra punkten JB åsyftade, i fastighetsregistret upptagna enheterna.[76] Det viktiga förhållandet att inteckningsansökan inte får avse del av fastighet är såsom

[67] Se ovan s. 167. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 61 f.

[68] Se dock 22 kap. 3 § första st. 4 (fall då fastigheten frångått lagfartshavaren till följd av exekutiv auktion, expropriation eller liknande tvångsförvärv) och vad som anmärks här nedan s. 220. Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 48.

[69] Se ovan s. 102, 161 och 162.

[70] Jfr ovan s. 102.

[71] S. 165 f.

[72] Se jämväl ovan s. 103.

[73] Se prop. A s. 416 jfrt med B s. 614.

[74] Se Handbok för inskrivningsmyndighet, utgiven av domstolsverket (Sthlm 1976), avsnitt 9.1.1.a. Jfr Corell m. fl. a. a. s. 16 och bil. 1, Åsbring a. a. s. 57 ff., Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 59 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 48.

[75] Jfr prop. B s. 625, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 60 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 48 samt Stark a. a. s. 307.

[76] Se Westerlind, JB 1—5 s. 51 ff.

förut redovisats[77] angivet i 22 kap. 2 § andra stycket första punkten. Följande punkter i samma stycke upptar därefter de likaledes väsentliga rekvisiten för gemensam inteckning att samtliga fastigheter som den inbegriper skall vara i en och samme ägares hand samt att den gemensamma inteckningen skall hänföra sig till samma fastigheter som är föremål för tidigare tillkommen gemensam inteckning berörande komponent i komplexet och inte dessutom får avse jämväl annan fastighet. Likaså finns där stipulationen att samtliga fastigheter som avses med den gemensamma inteckningen skall vara belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Även dessa senare i 22 kap. 2 § andra stycket inrymda stadganden har ju presenterats i en tidigare lämnad översikt.[78] Rörande hela regelinnehållet i sagda stycke kan sägas att det egentligen inte alls kan karakteriseras som ordningsbestämmelser utan i stället, såsom också det betonats i föregående översiktliga sammanhang, utgörs av grundläggande materiella villkor för gemensamt intecknande. I 22 kap. 3 § anges sedan under vilka betingelser inteckningsansökan skall avslås; paragrafen uppräknar sju olika grunder för avslag. Nästa paragraf i kapitlet preciserar i form av en motsvarande uppräkning de omständigheter som föranleder vilandeförklaring av inteckningsansökan; det rör sig härvidlag om fyra fall. Det skulle föra för långt att i detta sammanhang gå närmare in på de olika grunderna för avslag och vilandeförklaring. Bland avslagsgrunderna märks den som inleder uppräkningen, nämligen att nyss berörda föreskrifter i 22 kap. 2 § inte har blivit iakttagna. Vidare bör kanske nämnas det särskilda fallet att fastigheten frångått sökanden till följd av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv; den legitimation som annars gäller enligt 22 kap. 1 § för den som senast sökt lagfart att begära inteckning får i detta fall vika.[79] Ett jämförligt undantag är det som utgörs av avslagsgrunden att inteckningssökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inteckningen söks samt fastigheten hör till konkursboet.[80] Vad beträffar den i 22 kap. 4 § upptagna enumerationen av grunderna för vilandeförklaring kan det räcka med att här nämna dels det fallet att inteckningssökandens ansökan om lagfart har förklarats vilande och den bristen inte kompenserats genom att medgivande till inteckningsansökningen lämnats av den som har lagfart dels det fallet att samtycke av inteckningssökandens äkta make saknas fastän sådant samtycke erfordras.[81] I upptakten till 22 kap. 5 § heter det därefter att om hinder enligt 22 kap. 3 § eller 4 § inte föreligger skall inskrivningsmyndigheten bevilja inteckning.[82]

Såsom ett av de mest signifikativa dragen hos JBs panträttskonstruktion, kanske det allra mest signifikativa, har ju — i enlighet med den uttryckliga

[77] Se ovan s. 110.
[78] Se ånyo s. 110.
[79] Grunden i fråga finns upptagen i 22 kap. 3 § första st. 4; jfr not 68 å s. 219 här ovan.
[80] Se 22 kap. 3 § första st. 5.
[81] Ang. grunderna för avslag respektive vilandeförklaring se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 63, samme förf., Inteckning och panträtt s. 53 f., Stark a. a. s. 308 f. samt Åsbring a. a. s. 60 ff.
[82] Rörande ansökan om inteckning se allmänt Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.1.

regelgestaltningen och de tvetydiga uttalandena i förarbetena — i denna kommentarbok oupphörligen framhävts att panträtten konstitueras, inte genom intecknandet utan genom en från fastighetsägarens sida utan medverkan av inskrivningsmyndigheten företagen rättshandling, en formlig panträttsupplåtelse;[83] i förarbetena har det som bekant utsagts bl. a. att intecknandet principiellt sett endast utgör "ett förspel" till den konstitutiva panträttsupplåtelsen.[84] Inte minst denna visuella bild av intecknandet i relation till panträttsupplåtelsen väcker spörsmålet huruvida inteckningsbeslutet inte alls tillagts någon egentlig egenfunktion. I förarbetena uttalades att intecknandet skulle bildligt talat innebära ett lösgörande av en del av fastighetens ekonomiska värde motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inskrivningen i fastighetsboken.[85] Såsom direkt framgår av formuleringen föreger den sig inte att artikulera någon juridisk-teknisk verklighet i överensstämmelse med ordalagen.[86] Otvivelaktigt är dessa emellertid en förklädnad av en rättslig realitet vilken skulle kunna uttryckas så, att viss bestämd del av fastighetens ekonomiska värde skall i mån av tillgång tillgodoföras en inteckning när fastigheten realiseras.[87] Såtillvida utgör det bildligt framställda synsättet i förarbetena till JB vid dessas presentation av intecknandets rättsliga funktion inte någon nyhet i förhållande till det tidigare systemet. En liknande karakteristik hade nämligen sitt fulla berättigande också visavi den enligt IF gällande ordningen sedan densamma genom 1912 års reformarbete fått sin slutliga struktur i och med ägarhypotekets införande.[88] Betecknande är att LB angav konsekvensen av det nya institutets introducerande just genom orden att därigenom "erhåller inteckningsrätten sin fulla självständighet, inteckningen bildar ett ur fastigheten utbrutet värdeföremål och ingår såsom sådant i fastighetsägarens förmögenhet".[89] I själva verket kom denna IFs aspekt på inteckningsfunktionen fram också i lagtexten. Uti 18 § 1 mom. IF proklamerades att inteckningen medförde "rätt att i den ordning utsökningslagen bestämmer ur egendomen utbekomma vad intecknat är"; med den innebörd IF erhållit genom 1912 års reform betydde sagda proklamation att utdelning alltid skulle falla på varje inteckning vid fördelningen av vad som utvunnits genom realisation, allt förstås i mån av tillgång och enligt vad förmånsrättsordningen påbjöd.[90] Ett med citerade lokution i 18 § 1 mom. IF helt jämförbart stadgande finns inte i JB. Likväl kan hävdas att JB har samma inställning som IF i fråga om innebörden av intecknandet. I främsta rummet

[83] Se ovan framför allt s. 97 f., 102, 161 och 218.
[84] Se ovan s. 97 och 161.
[85] Se ovan s. 95 f. med där — i not 79 å s. 96 — gjord hänvisning till prop. B s. 261 f.; se även prop. A s. 230, 232 och 236.
[86] Jfr Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning s. 11.
[87] Jfr Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning s. 11 f. och samme förf. i SvJT 1971 s. 532.
[88] Se ovan s. 68 ff.
[89] Se LBs bet. 1908 s. 315 f. Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 323 f. och Olivecrona i SvJT 1971 s. 532.
[90] Se ovan s. 69 och 72. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 48 och tredje uppl. s. 64.

kan det sägas vara ägarhypoteksbestämningen i 6 kap. 9 § JB som röjer att så är fallet. Av den framgår att, om panträttsupplåtelse inte skett, fastighetens ägare skall — med den företrädesrätt inteckningen medför — vid realisation erhålla tilldelning ur realisationsmedlen med inteckningens ("pantbrevets") belopp.[91] Ett faktum är därför att redan intecknandet i sig konstituerar en sakrättslig belastning å fastigheten, d. v. s. en befogenhet att vid realisation få, i enlighet med närmare regler därom, utdelning i mån av tillgång, och detta oavsett vem som vid realisationstillfället är ägare till fastigheten. Följaktligen måste man instämma i kritiken mot uttalandet i förarbetena, att intecknandet principiellt sett endast utgör "ett förspel" till den konstitutiva panträttsupplåtelsen.[92] Intecknandet — inteckningsbeslutet — har inte sin funktion begränsad till nämnda "förspelsroll" utan har obestridligt tillagts en självständig sakrättslig betydelse.[93]

1 §. Första stycket. *Andra punkten.* Det var som nämnts LB som i 1960 års jordabalksförslag lanserade ordet pantbrev såsom term för inteckningshandlingen.[94] Och nästa steg i utvecklingen anvisades ju av jordabalksutredningen vilken förordade att pantbreven utformades enhetligt enligt ett standardmönster, som representerade en långt driven förenkling, samt vidare att de utfärdades, inte såsom inteckningshandlingarna enligt dåtida rätt och enligt LB-förslaget av fastighetsägaren utan av inskrivningsmyndigheten.[95] I det föregående har likaså redovisats att man vid den slutliga gestaltningen av JB accepterade vad jordabalksutredningen hade föreslagit beträffande pantbrevets form och ordningen för dess utfärdande; förenklingen av pantbrevets form kunde rentav gå längre än vad som var möjligt enligt jordabalksutredningens förslag.[96]

Innan jordabalksutredningen bestämt sig för att framlägga sitt ifrågavarande reformförslag, hade utredningen — såsom naturligt var med tanke på inriktningen och begränsningen av utredningens arbetsuppgifter — funnit det angeläget att söka bedöma huruvida förslaget var förenligt med LBs panträttsliga sy-

[91] Se ovan s. 107.

[92] Se Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning s. 11 f., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 47 ff. och 68 ff. samt tredje uppl. s. 64 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 85 f. samt samme förf. i SvJT 1971 s. 530 ff. ävensom Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 2 f. (uttalande av Olivecrona).

[93] Såsom Olivecrona anför i Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl., s. 70 behäftas JBs panträttskonstruktion av en paradoxal motsättning i tankegångarna. Å ena sidan ter det sig som att inteckningsbeslutet blott är "ett förspel" till pantsättningen av pantbrevet; å andra sidan framträder bilden av inteckningsbeslutets konstitutiva funktion att grunda en belastning på fastigheten. Å ena sidan sägs det att panträtt upplåts enbart genom att pantbrevet lämnas såsom säkerhet för en fordran; å andra sidan heter det att ägarhypotek (= panträtt i egen fastighet) föreligger när ett pantbrev inte är belånat. Jfr ovan s. 99 not 93. — Se ang. denna motsatsställning jämväl prop. B s. 319.

[94] Se ovan s. 81.

[95] Se ovan s. 88.

[96] Ovan s. 93.

stem. Närmast var det härvidlag LB-regleringens begrepp pantutfästelse[97] som kom att stå i blickfånget. Vid sina överväganden kring det begreppet kom jordabalksutredningen till resultatet att LBs utfästelsedokument hade i princip inte någon annan reell funktion än att tjäna såsom en ansökningshandling. Därmed hade man, menade jordabalksutredningen, i ett viktigt hänseende undanröjt skälig anledning till tveksamhet gentemot arrangemanget med inskrivningsmyndigheten som pantbrevsutfärdare; övergången till en dylik anordning kunde inte längre befaras åstadkomma en verklig förändring av fastighetsägarens roll i den process varigenom en panträtt tillskapades. Lät man inskrivningsmyndigheten utfärda inteckningshandlingen, förutsatte detta givetvis en ansökan från fastighetsägaren, d. v. s. just en åtgärd med den innebörd utfästelsen realiter ägde. Emellertid syntes man inte böra stanna vid ett erkännande av att den diskuterade reformen såtillvida var harmlös. Den anställda granskningen av utfästelsebegreppet i LBs panträttsreglering berättigade faktiskt till aspekter enligt vilka alternativet inskrivningsdomarpantbrev var att direkt föredra framför fastighetsägarpantbrev. Onekligen skulle nämligen LBs ståndpunkt att panträtten grundades först i och med inskrivningen framträda i allo mera klar och konsekvent, om pantbrev och panträtt kom till i exakt samma tidsmoment och om fastighetsägarens medverkan i skeendet betecknades på ett sätt som adekvat svarade mot den reella rättsliga betydelsen, alltså som en ansökningsåtgärd. Sagda vinning av att överflytta pantbrevsutfärdandet på inskrivningsmyndigheten fick i själva verket ses som det allra tyngst vägande argumentet till förmån för en sådan reform, hävdade jordabalksutredningen.[98] — Jordabalksutredningens åsikt att det av fastighetsägaren enligt LBs förslag utfärdade utfästelsedokumentet bara var att betrakta såsom en ansökningshandling kritiserades från visst håll (utsöknings-lagberedningen) under remissbehandlingen av utredningens betänkande. Därvid gjordes gällande att pantutfästelsen dock fick anses grundlägga en egentlig rättsverkan till förmån för den borgenär som innan inteckning blivit i behörig ordning beviljad hade fått utfästelsen i sin hand; enligt den kritiska remissinstansens uppfattning blev fastighetsägaren genom överlämnandet av utfästelsen förpliktad att medge inteckningsrätt i egendomen.[99] — I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk framhöll departementschefen likväl att nu redovisade meningsskiljaktighet inte skulle få någon aktualitet i ett system som departementsförslagets där innehavet av en isolerad inteckningshandling principiellt inte gav upphov till betalningsanspråk mot fastighetsägaren. Dennes medgivande till borgenären att under vissa förutsättningar ta fastighetens ekonomiska värde i anspråk, själva pantförskrivningen med andra ord, måste i det systemet ske genom en från inteckningsansökan eller pantbrev skild rättshandling. I sagda system blev fastighetsägarens

[97] Jfr ovan s. 81; enligt LB-regleringen skulle fastighetsägaren i inteckningshandlingen, vilken som sagt benämndes pantbrev, utfästa betalning ur fastigheten. I 8 kap. 1 § av LBs jordabalksförslag hette det härom närmare bestämt: "Vill ägare av fast egendom utfästa panträtt i denna, upprätte då pantbrev. Panträtten kommer till stånd genom dess inskrivning; sådan inskrivning kallas inteckning."
[98] SOU 1963: 55 s. 279 ff.; jfr prop. B s. 286.
[99] Prop. B s. 285 f.; jfr s. 286 f.

roll vid tillkomsten av inteckningshandlingen och den därpå grundade inteckningsrätten otvivelaktigt endast sökandens. Följaktligen hade de invändningar som från den ifrågavarande utgångspunkten hade riktats mot förslaget inte längre någon slagkraft medan däremot skälen för reformen vunnit i styrka. Jordabalksutredningens återgivna huvudargument för att låta inskrivningsmyndigheten utfärda inteckningshandlingen blev således fullt ut tillämpligt med avseende på det nya systemet, anförde departementschefen, och argumentet utgjorde enligt hans mening ett inte betydelselöst skäl för en reform i den av jordabalksutredningen föreslagna riktningen.[1]

Det är emellertid av intresse att jämväl ta del av de i lagstiftningsarbetet anförda närmare synpunkterna rörande fördelarna i sig av inteckningshandlingens standardisering. Också i det hänseendet presenterade jordabalksutredningen en utförlig argumentation till förmån för sitt ställningstagande. Det otillfredsställande med dåtida frihet i fråga om inteckningshandlingens yttre utformande var främst att den försvårade ett betryggande studium av handlingen, åberopade jordabalksutredningen. Man insåg lätt hur påtaglig antydda olägenhet var om man beaktade den väldiga förekomsten av fordringsinteckningar och frekvensen av alla de olika situationer vari inteckningshandlingarna måste granskas. Vid ursprunglig belåning liksom vid senare sådan, i exekutiva sammanhang och vid företagandet av inskrivningsåtgärder som direkt eller indirekt berörde panträtten, oupphörligen inställde sig behov eller nödvändighet av att via en granskning av inteckningshandlingen konstatera relevanta omständigheter. Vad som erfordrades för att främja en snabb och samtidigt pålitlig "avläsning" av dylika fakta var uppenbarligen klara och koncisa texter samt en överskådlig uppställning. Men i många fall brast det enligt den dåtida ordningen betänkligt just i dessa båda avseenden. Säkerligen skulle mycken tid inbesparas och många felbedömanden förebyggas om en standardutformning undanröjde de dåvarande missförhållandena därvidlag. Sedan var det dessutom obestridligt att den fulla enhetligheten i avfattning och uppställning skulle i sig skapa en fördel. En granskare av handlingen skulle därmed alltid veta var han kunde erhålla de önskade beskeden; rent vanemässigt skulle ögat uppsöka respektive rum på papperet, och avläsningen kunde på så sätt bedrivas synnerligen rutinbetonat och bekvämt. Vinningen därav skulle i samma mån komma den enskilde och inskrivningsmyndigheten till del, hävdade jordabalksutredningen. Konsekvenserna av en standardisering skulle emellertid inte bara bli tidsbesparing och större garanti för att granskningen gav ett tillförlitligt resultat; fördelarna kunde visa sig också i ett bättre skydd mot förfalskningar. Förfalskningsskyddet kunde befrämjas ytterligare genom att pantbreven försågs med löpande, tryckt numrering som vederbörligen registrerades av inskrivningsmyndigheten vid inteckningens beviljande. Risken för förfalskningar skulle då bli mycket ringa och under alla förhållanden mindre än enligt dåtida ordning. Det framhölls av utredningen att sistnämnda konstaterande närmast hänförde sig till en reform som förutom en standardisering av inteckningshandlingen innebar att denna skulle utfärdas av inskrivningsmyndigheten.[2] — Jordabalksutredningen diskuterade sedan också vissa konkreta detalj-

[1] Prop. B s. 287 och 288; se även s. 306.
[2] SOU 1963: 55 s. 278 f.

spörsmål beträffande pantbrevens standardutformning. Bl. a. uppehöll sig utredningen vid möjligheten av att tillämpa fixerade valörer. Dock ville utredningen förorda en ordning enligt vilken valfrihet skulle få råda mellan att använda pantbrevsformulär med i formulärtexten tryckta standardbelopp och att begagna formulär varå beloppen ifylldes av inskrivningsmyndigheten.[3]

Departementschefens uttalanden i lagrådsremissen synes uppvisa nära överensstämmelse med jordabalksutredningens bedömningar även vad angick standardiseringen som sådan. Han framhöll i detta avseende bl. a. att en inteckningshandling med den form han funnit vara att föredra behövde, om den utfärdades av inskrivningsmyndigheten, bara innehålla följande individuella moment, nämligen kapitalbelopp, fastighetsbeteckning, datum och nummer för inteckningen samt underskrift av inskrivningsdomaren.[4] En sådan inteckningshandling skulle otvivelaktigt bli mycket lätthanterlig. En av fastighetsägaren utfärdad inteckningshandling som tillika skulle tjäna såsom ansökan måste däremot innehålla också andra element, d. v. s. fastighetsägarens och vittnenas samt i förekommande fall fastighetsägarens makes namnteckningar vilka efter inteckningens beviljande inte hade någon funktion att fylla. Den fördel som uppnåddes genom att inskrivningsdomarpantbrevet inte behövde inrymma andra komponenter än sådana som ägde omedelbar relevans fick tillmätas stor betydelse, framhävde departementschefen. Någon tyngre belastning på inskrivningsmyndigheterna skulle systemet med inskrivningsdomarpantbrev inte medföra, anförde han vidare. För det första skulle inskrivningsmyndighetens personal såsom enda extra arbetsuppgift få att överföra kapitalbelopp och fastighetsbeteckning från ansökan till inteckningshandling. I övrigt skulle rutinen bli i huvudsak densamma som om fastighetsägaren själv haft att upprätta inteckninghandlingen. Den dåtida arbetsuppgiften för inskrivningsdomaren att förse inteckningshandlingen med bevis om intecknandet och att underteckna beviset ersattes med åliggandet att underteckna pantbrevet. I detta sammanhang framhöll departementschefen också att det nya systemet erbjöd den väsentliga fördelen i förhållande till jordabalksutredningens förslag att de i utredningsförslaget betydelsefulla fastighetsägarteckningarna nu helt kunde avskaffas. Genom den synnerligen långt drivna standardiseringen av inteckningshandlingens och därmed också ansökningens innehåll borde det vara möjligt att nå mycket långt i rationalisering av det rena kontorsarbetet. Fördelarna vid handhavandet och granskningen av inteckningshandlingar i ett system där dessa var maximalt standardiserade kom för övrigt inte endast kreditinrättningarna till godo utan självfallet också inskrivningsmyndigheterna. Inte minst med hänsyn därtill fann departementschefen det vara angeläget även från inskrivningsdomarsynpunkt med en övergång till inteckningshandlingar som upprättades av inskrivningsdomaren. Vad därefter angick risken för förfalskning innebar enligt departementschefens mening ett system, vari den som

[3] SOU 1963: 55 s. 286 ff. Se i detta hänseende även den i det föregående lämnade översiktliga redogörelsen för jordabalksutredningens förslag, ovan s. 88 f.; delvis är denna mera utförlig i just det ifrågavarande ämnet.

[4] Med tanke på att inteckningshandlingen inte skulle uppbära något betalningsanspråk fanns naturligtvis inte behov av uppgifter om förfallotid (omslagsreversens förfallotid skulle bli den enda relevanta) och om ränta. Jfr ovan s. 96 och 103.

ville rikta anspråk mot fastighetsägaren måste förete såväl en av myndighet utfärdad handling som ett bevis i form av exempelvis omslagsrevers till stöd för att han ägde göra fordringen gällande, uppenbarligen ett mycket gott skydd mot obehöriga förfoganden såsom förfalskning. Departementschefen tillade slutligen att lagen den 27 mars 1936 (nr 81) om skuldebrev inte skulle i något avseende bli direkt tillämplig vare sig på ansökan om inteckning eller på själva inteckningshandlingen. I stället blev det rättsregler rörande panträtt i lös egendom som i stor utsträckning skulle komma att få supplera den nya balkens panträttsbestämmelser.[5] — Något uttalande om möjligheten av att i fråga om pantbrevsutformningen tillämpa fixerade valörer gjorde departementschefen inte.

I den översiktliga presentationen av grunddragen i JBs panträttsreglering har angetts att ordningen för pantbrevets utfärdande liksom de huvudsakliga beståndsdelarna av pantbrevets innehåll framgår, delvis medelbart, av reglerna i 22 kap. 1—5 §§ JB.[6] Såvitt angår där inrymda stadganden rörande förutsättningarna för erhållande av inteckning — stadganden som ju i sig avspeglar åtskilligt av vad pantbrevet skall uppta[7] — får hänvisas till specialkommentarerna här ovan till 6 kap. 1 § första stycket första punkten.[8] Direkta på pantbrevet inriktade bestämmelser finns i 22 kap. 5 §; bl. a. föreskrivs där i första stycket tredje punkten att när inteckning har beviljats skall pantbrev utfärdas på grundval av inteckningen. Sammanfattningsvis kan sägas att av 22 kap. 1—5 §§ utläses åtminstone följande: Det är inskrivningsmyndigheten som utfärdar pantbrevet, något som förstås innebär att det är försett med vederbörande handläggares namnunderskrift,[8a] och pantbrevet skall innehålla uppgifter om kapitalbeloppet bestämt i svenskt mynt, fastighetens registerbeteckning och datum för intecknandet. Såsom framgått av det nyss återgivna departementschefsanförandet rörande standardiseringen[9] har avsikten varit att pantbrevet härutöver skulle uppta inteckningsbeslutets nummer. Det måste också förutsättas att beteckningen pantbrev skulle finnas med.[10] Preciserade anvisningar rörande pantbrevets utformning meddelas i själva verket i kungörelsen den 29 oktober 1971 (nr 784) med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken, i fortsättningen kallad inskrivningskungörelsen. Av dess 16 § första stycket framgår att pantbrev skall utfärdas på blankett som fastställts av domstolverket. I 14 § femte stycket förklaras uttryckligen att bevis undertecknas av den som fattat beslutet; pantbrev skall alltså undertecknas av handläggaren vilket ju indirekt utvisats redan av ordalagen i JB. Och i 16 § andra stycket inskrivningskungörelsen uppräknas i fyra olika punkter vad som skall finnas med i pantbrevet; detta skall innehålla uppgift om 1) inteckningens belopp med bokstäver och siffror, 2) den eller de fastigheter eller

[5] Prop. B s. 287 f.
[6] Se ovan s. 108.
[7] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 88.
[8] S. 219 f.
[8a] Enligt JBs terminologi är termen inskrivningsdomare förbehållen chefen för inskrivningsmyndigheten; se 19 kap. 2 §.
[9] S. 225 f.
[10] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 89.

tomträtter i vilka inteckningen beviljats, 3) datum och nummer för det beslut som ligger till grund för pantbrevets utfärdande samt 4) andra förhållanden som rör inteckningen och är av betydelse för bedömandet av den rätt inteckningen medför enligt lag. Beträffande uppgifter som avses under 4) må här framhållas att de tar sikte på initiala, alltså vid tiden för pantbrevets utfärdande föreliggande omständigheter och inte på sådana som den framtida utvecklingen eventuellt kommer att föra med sig. Här blir fråga t. ex. om anteckning angående företrädesrätt enligt 22 kap. 6 § JB.[11]

Såsom torde ha röjts flerstädes redan i den tidigare framställningen och såsom direkt underströks i det återgivna departemenschefsanförandet om pantbrevet[12] är detta, i motsats till inteckningshandlingen enligt den äldre rätten,[13] inte att betrakta som skuldebrev. Faktiskt är pantbrevet ett dokument av säregen rättslig natur vilken är svår att infoga i det vedertagna typsystemet. Uti förevarande andra punkt av 6 kap. 1 § första stycket karakteriseras ju pantbrevet helt enkelt som ett "bevis om inskrivningen". Detta beteckningssätt framstår dock som otillräckligt eftersom innehavet av pantbrevet är materiellrättsligt mera relevant; så är pantbrevets företeende en ofrånkomlig förutsättning för uppbärande av den utdelning som faller på inteckningen vid medelsfördelning. I så måtto är tydligen pantbrevet ett slags presentationspapper och följaktligen åtminstone i det hänseendet jämförligt med ett skuldebrev. Å andra sidan är det ju i princip så, att blotta innehavet av pantbrevet inte berättigar till utdelning; normalt krävs härför att själva fordringshandlingen till förmån för vilken pantbrevet utgör säkerhet blir uppvisad. Återigen inställer sig emellertid en reservation, i det att utdelning skall beräknas också på ägarhypotek, d. v. s. beträffande pantbrev som helt eller delvis inte motsvaras av någon fordran.[14] Att pantbrev inte skall kunna cirkulera som ett värdepapper och isolerat — utan konnektion med vare sig fordran eller äganderätten till den ifrågavarande fastigheten — göras gällande vid medelsfördelning är dock klart.[15] Ett observandum är att lagen den 8 april 1927 (nr 85) om

[11] Ang. pantbrevets utformning se allmänt Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 88 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 74, Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.4., Corell m. fl. a. a. bil. 3 samt Åsbring a. a. s. 62 ff.

[12] Se ovan s. 226.

[13] Äldre inteckningshandling kan alltjämt vara bärare av personligt betalningsansvar. Se därom nedan s. 258 f. Jfr 29 § PromL samt prop. 1970: 145 s. 135, 413 (lagrådets utl.) och 451.

[14] Jfr här ovan s. 134 och Olivecrona i SvJT 1971 s. 529 f.

[15] Att ett pantbrev aldrig skall kunna överlåtas separat är ju ett direkt utflöde av den allmänna uppbyggnaden av panträttsinstitutet; se ovan s. 95 f. och 102. — Beaktas bör att borgenär inte kan med rättslig verkan göra sig betald för sin fordran genom överlåtelse av det pantbrev, som utgör säkerhet för fordringen, eller genom utmätning av detta såsom något från fastigheten skilt förmögenhetsobjekt; hans befogenheter att realisera sitt fordringsanspråk begränsar sig till exekution i fastigheten. Se härom prop. B s. 305. En helt annan sak är att det föreligger en på 91 a § UL grundad möjlighet att utmäta den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare till följd av att pantbrevet inte alls eller endast delvis behöver utnyttjas för täckning av fordran; se därom ovan s. 126 och 151 f. samt Stark a. a. s. 205.

dödande av förkommen handling är tillämplig på pantbrev. Lagen har vid sidan av det ordinära i dess 1 § reglerade mortifikationsförfarandet, vilket alltså äger tillämpning jämväl på pantbrev, en speciell mekanism som möjliggör att mortifikation av själva inteckningen kan under vissa förutsättningar utverkas varvid även pantbrevet förlorar sin verkan; reglerna därom finns i lagens 13 §.[16]

Betraktelsesättet att pantbrevet är ett "bevis om inskrivningen" klargör att inskrivningen trots allt är det primära och måste ha vitsord om skiljaktigheter mellan inskrivning och pantbrev skulle uppstå. Om pantbrevet till följd av felskrivning skulle i något hänseende avvika från innebörden i inteckningsbeslutet, t. ex. i fråga om storleken av det intecknade beloppet, är det alltså innehållet i inteckningsbeslutet (fastighetsboken) som gäller.[17]

Inom ramen för den allmänna framställningen i anslutning till 6 kap. 1 och 2 §§ JB har vilandebeviset och dess funktion blivit ganska ingående behandlade.[18] Utgångspunkten var stadgandet i 22 kap. 4 § andra stycket JB att inskrivningsmyndigheten skall utfärda vilandebevis därest ansökan om inteckning förklaras vilande. Vidare omnämndes i sammanhanget innehållet i 22 kap. 5 § första stycket andra punkten JB varav framgår att på grund av inteckningsansökan som tidigare förklarats vilande inteckning får beviljas först sedan vilandebeviset ingetts till inskrivningsmyndigheten. Också rörande vilandebeviset finns närmare föreskrifter i inskrivningskungörelsen. Vilandebeviset skall enligt kungörelsens 20 § även det utfärdas på blankett som fastställts av domstolsverket. Av det förut omtalade innehållet i 14 § femte stycket framgår att vilandebeviset skall undertecknas av vederbörande handläggare. Och i 16 § tredje stycket stadgas det att om inteckning beviljas efter fullföljd av vilandeförklarad ansökan skall vilandebeviset göras obrukbart och behållas av inskrivningsmyndigheten.[19]

1 §. Andra stycket. Här möter ett första konstaterande av att JB tillåter gemensam inteckning, och det klarläggs att sådan kan uppkomma dels genom att inteckning beviljas i flera fastigheter dels genom att fastighet som belastas av "enkel" inteckning delas.

Såvitt angår den förra möjligheten att etablera gemensam inteckning hänvisar lagrummet till 22 kap. JB. Närmare bestämt åsyftas därvid stadgandena i 22 kap. 2 § andra stycket andra och tredje punkterna. Innehållet i de stadgan-

[16] Jfr prop. B s. 642 f. och Åsbring a. a. s. 90 ff. — Ang. pantbrevets rättsliga natur se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 89 ff. och 106, samme förf., Inteckning och panträtt s. 74 ff., samme förf. i SvJT 1971 s. 529 f., Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 14 samt Stark a. a. s. 192 och 193. Jfr också den i not 78 å s. 96 här ovan gjorda hänvisningen till lagen om upplagshus och upplagsbevis; av visst intresse i det sammanhanget är ett departementschefsuttalande i prop. B s. 305 vartill framställningen återkommer här nedan s. 243. — Ang. lagen om dödande av förkommen handling se närmare nedan s. 409 och 411.

[17] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 89. Se ock 14 § sjätte st. inskrivningskungörelsen; jfr 19 kap. 17 § JB.

[18] Ovan s. 162 ff.

[19] Jfr Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.5., Corell m. fl. a. a. bil. 2 och Åsbring a. a. s. 64.

dena har redovisats ovan inom ramen för de i anslutning till 6 kap. 1 § första stycket första punkten JB meddelade kommentarerna.[20]

Översiktliga framställningar av institutet gemensam inteckning sådant det utformats i JB har lämnats i det föregående.[21] Därutöver har med de gemensamma inteckningarna förbundna spörsmål redan behandlats också i åtskilliga mera speciella sammanhang.[22]

I den översiktliga presentationen har omtalats att 6 kap. JB ger bestämmelser angående gemensam inteckning — förutom här i 1 § andra stycket — uti 10 och 11 §§, vilka är sammanförda under rubriken "Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar",[23] ävensom på spridda ställen i det avsnitt av kapitlet som omfattar 12—17 §§ och bär överskriften "Vissa bestämmelser om inteckningens och pantbrevs giltighet".[24] Likaså har i samma översikt angetts att JBs övriga regler rörande gemensam inteçkning meddelas i huvudsak i 22 kap.[25] Av de olika stadgandena om gemensam inteckning i det kapitlet har de i 2 § andra stycket upptagna nyss ånyo nämnts. Vid sidan av dessa finns i 22 kap. 11 § betydelsefulla regler om hur gemensam inteckning får avlyftas från någon eller några av de belastade fastigheterna, reglerna om relaxation med andra ord.

2 §. Första stycket. I upptakten till den samfällda framställning rörande 1 och 2 §§ i 6 kap. JB vilken föregått de till dessa båda paragrafer och deras underavdelningar anslutande speciella kommentarerna har i stora drag skildrats det utvecklingsförlopp som leder till att en panträtt i fastighet kommer till stånd.[26] Det konstitutiva momentet i denna process — själva panträttsupplåtelsen genom pantbrevets överlämnande från kredittagaren-fastighetsägaren till kreditgivaren-pantmottagaren[27] — fastslås i det förevarande lagrummet, första stycket i 2 §.

Det kan sägas att begreppet panträttsupplåtelsen innesluter två delmoment, nämligen pantsättningsförklaringen, som är en uttrycklig viljeförklaring från fastighetsägarens sida att han ställer pantbrevet till förfogande såsom säkerhet för fordringen, och vidare överlämnandet, traditionen, av pantbrevet från fastighetsägaren till kreditgivaren.[28] I bådadera sammanhangen är det som synes fastighetsägaren som agerar. Vem som är behörig att såsom fastighetsägare agera vid panträttsupplåtelse är ju ett ämne som utförligt behandlats i det före-

[20] S. 220.
[21] Se ovan s. 89 ff. (jordabalksutredningens förslag), 93 (prop.) samt 108 ff. (grunddragen i JBs panträttsreglering).
[22] Se särskilt ovan s. 145 ff. (gemensamma inteckningars behandling vid exekutiv försäljning av den fasta egendomen) och 185 ff. (fastighetsägarprövning beträffande gemensamma inteckningar).
[23] Se ovan s. 109.
[24] S. 110 ff.
[25] S. 110.
[26] Ovan s. 161 f.
[27] Pantsättningsdag är alltså dagen för pantbrevets överlämnande. Jfr t. ex. Bankföreningens PM s. 21 (supplementet).
[28] Se ovan s. 161 f.; jfr s. 191 not 72. Se även prop. B s. 298 och Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 92.

gående.[29] Ifrågavarande två moment i panträttsupplåtelsen — pantsättningsförklaringen och traditionen — skall nu vart för sig uppmärksammas något närmare.

Vad som nyss nämnts om pantsättningsförklaringen har redan visat att denna uppbär den viktiga funktionen att tjäna såsom sammankoppling mellan fordran och pantbrev.[30] JB uppställer inga krav på viss form för pantsättningsförklaringen. Denna kan därför vara muntlig.[31] Ibland kanske rentav en "underförstådd" pantsättningsavsikt är acceptabel.[32] Men naturligtvis är både muntliga och underförstådda pantsättningsförklaringar opraktiska; i verkligheten är de väl sällsynta och mestadels betingade av förbiseende.[33] Ett observandum är att pantsättningsförklaringen måste vara skriftlig för att kunna läggas till grund för lagsökning.[34] Pantsättningsförklaringen har följaktligen nästan alltid karaktären av en pantförskrivning, och det är i den fortsatta framställningen bara pantsättningsförklaringar av det slaget som uppmärksammas.

Pantförskrivningen måste helt naturligt innehålla uppgift om den fordran eller de fordringar varom är fråga; ingenting hindrar alltså att en och samma pantförskrivning inbegriper flera fordringar.[35] Identifikationen av fordringen kräver bara undantagsvis särskild omtanke, eftersom pantförskrivningen normalt rycks in i den urkund varpå fordringsförhållandet grundas. Skulle pantförskrivningen ske i en separat handling, är det däremot angeläget att identifikationen av fordringen (fordringarna) verkligen blir tydlig. Kreditgivaren-pantmottagaren kan resa anspråk på panträtt enbart för fordran som klart framgår av pantförskrivningen.[36]

Ett särskilt spörsmål avser hur expressiv pantförskrivningen skall vara i vad den hänför sig till ränta och andra biförpliktelser. Dessa senare kan sammanfattningsvis karakteriseras som ersättning för kostnader eller förluster vilka orsakas kreditgivaren-pantmottagaren i anledning av fordringsförhållandet eller den ställda panten. Exempel på sådana kostnader är indrivningskostnad, kostnader för olika slags inskrivningsåtgärder, av fastighetsägaren-kredittagarens försummelse nödvändiggjord betalning av brandförsäkringspremie samt förlust på grund av förtida betalning från fastighetsägaren-kredittagarens sida av fordringen; tilläggas kan att förlust av sist angivet slag kan få betydande dimensioner.[37] Man synes allmänt mena att när gäldenären själv är pantsättare

[29] Se ovan s. 166—218.
[30] Se prop. B s. 299 och Stark a. a. 200.
[31] Prop. B s. 298, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 92 och samme förf., Inteckning och panträtt s. 79. Att såsom prop. tala om "muntlig pantförskrivning" är väl inte något särskilt lyckat ordval.
[32] Jfr Stark a. a. s. 199.
[33] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 92 och samme förf., Inteckning och panträtt s. 79.
[34] Jfr Corell m. fl. a. a. s. 28.
[35] Jfr Stark a. a. s. 199.
[36] Se prop. B s. 300; jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 20 samt Stark a. a. s. 199 f. och 201.
[37] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 98 f. och samme förf., Inteckning och panträtt s. 77.

pantförskrivningen presumeras inbegripa jämväl ränta och andra biförpliktelser.[38] Men också när fastighetsägaren ställt pantbrevet som säkerhet för annans skuld torde det vara möjligt att i det särskilda fallet tolkningsvis anlägga samma betraktelsesätt.[39]

Om den fordran för vilken pantsättningen äger rum säkras genom borgensåtagande, betraktas pantförskrivningen ha skett också såsom säkerhet för borgensåtagandet.[40]

Detta om vikten av att pantförskrivningen klart identifierar fordringen. Lika angeläget är att pantförskrivningen distinkt klargör vilket eller vilka[41] pantbrev som den hänför sig till. Om det av borgenären innehavda pantbrevet inte kan identifieras som åsyftat med pantförskrivningen, blir följden att han inte kan göra anspråk på panträtt med stöd av pantbrevet. Konsekvensen är alltså likvärdig med den som inställer sig vid onöjaktig identifikation av fordran.[42]

Det som hittills framhållits i anslutning till förevarande första stycke i 6 kap. 2 § — uttalanden som att pantsättningsförklaringen (pantförskrivningen) är en viljeförklaring att pantbrevet ställs till förfogande såsom säkerhet för fordringen, att pantsättningsförklaringen (pantförskrivningen) tjänar såsom sammankoppling mellan fordran och pantbrev samt att det är av vikt att pantförskrivningen distinkt identifierar det pantbrev som pantförskrivningen hänför sig till — har uppenbarligen utgått från att det är pantbrevet som är pantförskrivningsobjektet, med andra ord att det är pantbrevet som pantsätts. Emellertid har viss tvekan yppats huruvida det inte i själva verket är fastigheten som pantsätts; åtminstone har viss diskussion förts härom.[43] Tveksamheten är förståelig eftersom t. o. m. somliga av ordalagen i JB låter antyda ett vidmakthållande av det traditionella betraktelsesättet, att det är fastigheten som förpantas. Så heter det i 6 kap. 1 § första stycket första punkten att "ägare av fastighet som vill upplåta panträtt i *denna*" (kurs. här) har att förfara på visst sätt för att erhålla inteckning, och i förevarande första stycke av 6 kap. 2 § står

[38] Se prop. A s. 237 (lagrådets utl.); jfr prop. B s. 307 f. och 309. Se även här nedan s. 292 f.

[39] Se ånyo prop. A s. 237 (lagrådets utl.) och här nedan s. 292 f.

[40] Se Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 80.

[41] Flera pantbrev kan tjäna såsom säkerhet för en och samma fordran; se prop. B s. 299.

[42] Prop. B s. 299. Se även Bankföreningens PM s. 21, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 20 och 24 samt Stark a. a. s. 200; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 92 f. och samme förf., Inteckning och panträtt s. 80.

[43] Se ovan s. 168 (ett från prop. B s. 300 återgivet departementschefsuttalande i motiven till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk), 191 f. (från prop. 1971: 179 s. 59 återgivna uttalanden av lagrådet), 192 f. (från prop. 1971: 179 s. 59 f. återgivna uttalanden av en lagrådsledamot), 194 f. (från prop. 1971: 179 s. 67 återgivna departementschefsuttalanden i den slutliga propositionsmotiveringen) och 195 f. (vissa summerande uttalanden av förf.), Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 72 ff. samt tredje uppl. s. 91 och 92 f. ävensom samme förf. i SvJT 1971 s. 533. Jfr i besläktade spörsmål prop. 1971: 179 s. 62 f. (lagrådets utl.) och Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 96 ("Inteckningen tänkes vara — — —").

det ju sedan att *"panträtten"* (kurs. här) upplåts på visst närmare angivet sätt, varvid ordet panträtten måste såsom korrelat ha det i 6 kap. 1 § första stycket första punkten begagnade uttryckssättet "panträtt i denna", d. v. s. panträtt i fastigheten. Å andra sidan anges i förevarande första stycke av 6 kap. 2 § att panträtten upplåts genom att fastighetsägaren "överlämnar *pantbrevet som pant* (kurs. här) för fordringen".[44] Det är inte alldeles enkelt att bringa dessa båda åtminstone verbalt divergerande aspekter på vad som egentligen utgör panträttsobjektet att harmoniera med varandra. På ett ställe i rättslitteraturen har ett försök gjorts. Det heter där att fråga är om två samtidiga pantsättningar — dels en pantsättning av själva pantbrevet dels en därigenom skedd pantsättning även av fastigheten — och att resultatet av den dubbla pantsättningen tänks vara att fordringens innehavare förvärvar panträtt både i pantbrevet och i fastigheten, varvid huvudvikten ligger på panträtten i fastigheten medan pantsättningen av pantbrevet bara är ett medel för pantsättningen av fastigheten.[45] Slutsatsen att huvudvikten ligger på panträtten i fastigheten må vara teoretiskt riktig; att framhäva pantbrevet som det reella pantförskrivningsobjektet ger dock onekligen på ett bättre sätt den av lagstiftaren åsyftade vägledningen för den praktiska hanteringen.[46]

Att det är pantbrevet som pantsätts och inte fastigheten är ju en insikt som detta arbete har replierat på redan i ett tidigare sammanhang. Så har konstaterandet att pantbrevet är det adekvata pantförskrivningsobjektet haft sin betydelse vid klargörandet av panträttsupplåtelsens så att säga normala räckvidd i en situation när fast egendom som inbegripits uti ett inteckningsbeslut kommit att under tiden mellan beslutets meddelande och dagen för panträttsupplåtelsen utbrytas till självständig fastighet eller gå över i ny ägo. I det sammanhanget betonades att panträtten är att betrakta såsom upplåten i den fasta egendom som inteckningsbeslutet och därmed pantbrevet hänförde sig till. Ja, där framhävdes ytterligare att, om ordalydelsen av pantförskrivningen skulle ha såsom identifikation av pantbrevet begagnat sig av beteckningen på den fasta egendom vari inteckningen beviljats, detta inte gör någon skillnad;

[44] Dock dämpades väl betydelsen av denna lokution i 6 kap. 2 § första st. av ett uttalande i förarbetena till JB; så anfördes i motiven till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk att panträtt visserligen upplåts genom att pantbrev överlämnas till borgenären men att upplåtelsen till sin reella innebörd gick ut på att för pantsättning utnyttja fastigheten (se här ovan s. 168 det från prop. B s. 300 återgivna departementschefsuttalandet, detsamma som det som åsyftas i nästföregående not). Men i sin tur neutraliseras innebörden av det uttalandet till viss del av vad departementschefen framhöll i den slutliga propositionsmotiveringen i 1971 års lagstiftningsärende; han betonade där att JB byggde på att panträttens omfattning i första hand bestämdes genom pantbrevet samt att av 6 kap. 2 § första st. framgick att det var pantbrevet och inte den med pantbrevet avsedda fasta egendomen som pantförskrevs (se här ovan s. 194 f. det från prop. 1971: 179 s. 67 återgivna departementschefsuttalandet, detsamma som åsyftas i nästföregående nots hänvisning till sagda ställe här ovan).

[45] Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 91. Jfr samme förf., Inteckning och panträtt s. 83 samt samme förf. i SvJT 1971 s. 531 och 533.

[46] Se ånyo den i not 44 gjorda hänvisningen till det å s. 194 f. här ovan från prop. 1971: 179 s. 67 återgivna departementschefsuttalandet.

pantförskrivningen anses ändå gå ut på en pantsättning av pantbrevet, d. v. s. en panträttsupplåtelse i den fasta egendom som inteckningsbeslutet avsåg.[47]

Likväl bör det avrådas från att vid pantförskrivningens identifierande av pantbrevet ta sikte på viss fastighet (vissa fastigheter). Man skulle därmed trots allt kunna utsätta sig för viss risk att, ifall exempelvis en minskning av fastigheten ägt rum utan kreditgivaren-pantmottagarens vetskap, pantförskrivningen tolkades såsom omfattande enbart vad fastighetsbeteckningen hänförde sig till vid tiden för panträttsupplåtelsen. Möjligen skulle det nämligen ligga något mindre nära till hands att kunna åberopa godtrosförvärv till panträtt i totaliteten om pantförskrivningsobjektet identifierades exklusivt med begagnande av fastighetsbeteckningen.[48] Det klokaste torde därför vara att vid identifikationen av pantförskrivningsobjektet, alltså pantbrevet, uttryckligen apostrofera identifikationskomponenterna i pantbrevet som sådant. Ett mycket betryggande exempel på dylik identifikation har lanserats i litteraturen:[49] "Till säkerhet för gäldenärens förpliktelser enligt detta skuldebrev överlämnar gäldenären pantbrev lydande på 10 000 kronor och utfärdat på grundval av inteckning den 2 januari 1972, nr 114, i fastigheten Åby 1: 1." Skriver man så, synes varje villrådighet i tolkningen utesluten. Att märka är att exemplet innefattar också de identifikationskomponenter som består av pantbrevets datum och nummer; dessa båda element bör under inga förhållanden saknas i pantförskrivningen.[50]

Så långt har sålunda behandlats det första delmomentet i panträttsupplåtelsen, d. v. s. pantsättningsförklaringen som mestadels utgörs av en pantförskrivning. Det andra delmomentet är såsom förut angetts pantbrevets överlämnande från fastighetsägaren till kreditgivaren, traditionen. Självfallet skall fråga vara om ett överlämnande av just det med pantsättningsförklaringen åsyftade pantbrevet, vid det dominerande bruket av pantförskrivning med andra ord det däri identifierade pantbrevet.[51] Tradition måste alltså ha skett,

[47] Se ovan s. 195 f. (den gemensamma framställning rörande 1 och 2 §§ i 6 kap. JB vilken föregått de till dessa paragrafer anslutande specialkommentarerna, närmare bestämt vad som upptagits under rubriken "4/ När fråga är om gemensam inteckning i fastigheter som kommit i skilda ägares händer, vad blir då följden av att någon eller några av fastighetsägarna inte deltar i panträttsupplåtelsen?").

[48] Se ovan s. 199 ff. — Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken första uppl. s. 73 samt tredje uppl. s. 92 f. och 130 ff.; vad Olivecrona här gör gällande såsom konsekvenser av att pantförskrivningsobjektet identifierats med begagnande av fastighetsbeteckning (-beteckningar) — Olivecrona hänvisar i tredje uppl. s. 130 till prop. 1971: 179 s. 59 (lagrådet) och 59 ff. (särskild ledamot i lagrådet); jfr ovan s. 191 f. respektive s. 192 ff. — ger dock inte en korrekt bild av JBs innebörd i detta avseende eftersom både lagrådets uttalanden i ämnet och den särskilde lagrådsledamotens uttryckligen korrigerades av departementschefen i den slutliga propositionsmotiveringen; se därom ovan s. 194 f. (återgivet från prop. 1971: 179 s. 67). Jfr även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 109 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 97 f.

[49] Stark a. a. s. 201.

[50] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 80, Bankföreningens PM s. 21 (supplementet), Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 29 och Corell m. fl. a. a. s. 28.

[51] Jfr prop. B s. 298.

och panträtten är i princip för sitt bestånd beroende av att pantbrevet förblir i kreditgivaren-pantmottagarens besittning. Allmänna normer rörande traditionskravets uppfyllande vid pantsättning av lös egendom är över huvud taget tillämpliga beträffande traditionen av pantbrevet. Detta konstaterande innebär bl. a. att med tradition likställs ett denuntiationsförfarande i enlighet med lagen om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man; finns pantbrevet i tredje mans besittning och är avsikten att den besittningen skall fortvara, ersätts följaktligen traditionen av att tredje man underrättas om att hans vidare handhavande av pantbrevet sker med förbehåll för kreditgivarens rätt. Här avses nu egentligen inte en andrahandspantsättning — därtill återkommer framställningen i det följande — utan ett av andra skäl föranlett arrangemang med pantbrevet förvarat hos en tredje man; exempelvis kan fastighetsägaren-kredittagaren, om kreditgivaren är en privatperson, ha anledning föredra att pantbrevet förvaras hos bank i stället för hos kreditgivaren. Eftersom panträttsupplåtelsen når sin fullbordan först när traditionen är ett faktum och viss intervall mellan tidpunkterna för pantsättningsförklaring och tradition givetvis kan tänkas, bör beaktas att avstämningen av pantsättarens behörighet i skilda avseenden måste ta sikte på traditionstidpunkten. T. ex. kan spörsmålet om vederbörandes legitimation att agera såsom fastighetsägare ha kommit i ett annat läge vid traditionstidpunkten än vari det befann sig vid tiden för pantsättningsförklaringen.[52]

För en pantsättnings giltighet är naturligtvis av vital betydelse att det inte brister i fråga om det nyss tangerade rekvisitet att pantsättaren verkligen är behörig att vidta rättsdispositionen. En av de olika förutsättningarna för att så skall vara fallet har grundligt behandlats i det föregående och vidrördes likaså alldeles nyss, nämligen villkoret att pantsättaren är behörig ägare till den med pantsättningen avsedda fasta egendomen.[53] Inom ramen för behandlingen av det villkoret berördes bl. a. den situationen att pantsättarens eller någon hans företrädares åtkomst av egendomen är bristfällig. Den bakomliggande orsaken härtill kan vara av skiftande slag; förvärvaren kan t. ex. ha begagnat sig av tvång eller svek för att komma över egendomen. En pantsättning som görs av den vars åtkomst är på antytt sätt bristfällig kan dock, såsom utförligt blivit belyst i det angivna sammanhanget, tillvinna sig giltighet på grund av reglerna om godtrosförvärv. Nära besläktade med sådana situationer är de som kännetecknas av att den som gör pantsättningen visserligen kan åberopa en fullt giltig åtkomst till fastigheten men är underkastad vissa inskränkningar i sin befogenhet att disponera över fastigheten, däribland vad gäller möjligheten att upplåta panträtt. Dylika inskränkningar kan vara stadgade exempelvis i det testamente eller det gåvobrev varigenom ägaren till fastigheten på sin tid förvärvat denna.[54] Ifrågavarande slags förfoganderättsinskränkningar har något

[52] Ang. tradition se allmänt prop. B s. 303, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 93, samme förf., Inteckning och panträtt s. 80 f., Bankföreningens PM s. 21, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 21 samt Stark a. a. s. 200 och 201. Jfr NJA 1972 s. 246.

[53] Se ovan s. 166—218.

[54] Jfr t. ex. Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 134 f.

berörts uti det föregående i anslutning till framställningen rörande prövningen av fastighetsägarbehörigheten.[55] Naturligtvis är det av vikt att beakta pantsättarens behörighet jämväl ur sist angivna synvinkel. Förfoganderättsinskränkning anses emellertid inte kunna göras gällande i förhållande till en kreditgivare-pantmottagare som inte kände till eller bort känna till förfoganderättsinskränkningen,[56] och denna möjlighet till godtrosförvärv har väsentligt förstärkts genom 1971 års jämkningar i JB.[57]

När frågan om pantsättarens behörighet ventileras borde kanske ändå såsom första ämne att uppmärksamma ha utvalts rättskapaciteten enligt allmänna civilrättsliga regler. Även vissa härmed sammanhängande spörsmål har tagits upp i det föregående.[58] Pantsättaren måste sålunda, bortsett från vissa speciella undantagslägen, ha uppnått myndighetsåldern; det är den fundamentala betingelsen för rättskapaciteten. Ytterligare krävs att han inte sedermera blivit omyndigförklarad och att han inte försatts i konkurstillstånd.

Spörsmål om giltigt företrädarskap för fysisk huvudman och för juridisk person gör sig också påminta i sammanhanget. Den som uppträder såsom ombud måste förstås kunna förete fullmakt. Vissa särskilda problem kan vara förbundna med prövningen av huruvida företrädaren för juridisk person är att anse såsom behörig. Därom får hänvisas till vad som förut uttalats.[59]

Det må vidare här påpekas att äkta makes samtycke inte erfordras för pantsättning av fast egendom. Den i 6 kap. 4 § giftermålsbalken upptagna bestämmelsen om sådant samtycke såsom förutsättning för intecknande av fastighet har sålunda inte någon motsvarighet beträffande pantsättningssituationen.[60]

Ytterligare några ord bör anknytas till den utomordentligt viktiga grundsatsen, att det är fastighetsägaren som gör panträttsupplåtelsen.[61] En konsekvens bland andra av denna norm är att s. k. återpantsättning inte kan ske, något som närmare belyses i den fortsatta framställningen.[62] Ett helt annat förhållande är att, såsom nyss berörts, panträtt kan upplåtas av den som är befullmäktigat ombud för fastighetsägaren. Men genom överlåtelse av pantbrevet till annan

[55] Se här ovan s. 176 not 16.

[56] Något uttryckligt stadgande om godtrosförvärv upptar JB inte i detta fall. Regelinnehållet i 18 kap. 8 § JB (se ånyo s. 176 not 16) avspeglar emellertid JBs inställning att godtrosförvärv av panträtt skall kunna komma till stånd i vissa lägen när en pantsättning av ett pantbrev skulle i princip vara ogiltig till följd av en förfoganderättsinskränkning. Se härom SOU 1960: 25 s. 567 ff. (särskilt s. 568 och 572) och 583 f., prop. B s. 474 samt Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 113 och 134.

[57] Se ånyo här ovan s. 176 not 16. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 134 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 91 f.

[58] Se ovan s. 180 f. (frågor om bl. a. omyndighet och konkurstillstånd).

[59] Se ovan s. 180 f.

[60] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 80.

[61] Ett undantag från denna grundsats meddelas faktiskt i 91 a och 91 b §§ UL som i ett visst läge låter utmätningsman pantförskriva pantbrev; jfr ovan s. 126 och 151 f. samt not 15 å s. 227.

[62] Se nedan s. 244.

kan fastighetsägaren inte legitimera denne att göra en behörig panträttsupplåtelse.[63] Gentemot s. k. rebelåning föreligger däremot inga hinder.[64]

Den hittills lämnade redovisningen av skeendet som leder till panträttens konstituerande har baserats på det för tanken naturliga utvecklingsförloppet, d. v. s. att först ett intecknande äger rum, vilket förskaffar fastighetsägaren ett pantbrev (eventuellt ett vilandebevis), att därefter verkställs en pantsättningsförklaring beträffande (pantförskrivning av) pantbrevet samt att slutligen följer pantbrevets överlämnande till kreditgivaren (traditionen). Det är ju för övrigt det utvecklingsförloppet som avspeglas i lagtexten. I praktiken går det emellertid ofta annorlunda till. Det finns nämligen inte något formellt hinder mot att pantförskrivningen föregår intecknandet. I själva verket torde detta omvända förfarande vara det som vanligtvis eller åtminstone i mycket stor utsträckning tillämpas när kreditgivaren är bank eller annan kreditinstitution.[65] Tillvägagångssättet är därvid att kreditgivaren (kreditinstitutionen) i ett sammanhang iordningställer och låter fastighetsägaren underteckna alla de erforderliga handlingarna, nämligen inteckningsansökningen, pantförskrivningen och omslagsreversen,[66] varefter kreditgivaren ger in inteckningsansökningen och pantförskrivningen till inskrivningsmyndigheten.[67] Myndigheten är under sådana förhållanden uppfordrad att på begäran därom av kreditgivaren utlämna det blivande pantbrevet (vilandebeviset) till denne.[68] Om sådan begäran från kreditgivaren inte framställts och denne inte är den som ingett inteckningsansökningen, bör pantbrevet (vilandebeviset) nog expedieras till ingivaren även om det pantförskrivits till annan.[69] En viss försiktighet i ställningsta-

[63] Jfr Stark a. a. s. 193 f.

[64] Se nedan s. 243.

[65] Jfr prop. B s. 299 och Bankföreningens PM s. 23. — De vid inskrivningsmyndigheterna använda tryckta blanketterna för inteckningsansökan (se ovan s. 219) upptar ett utrymme för anteckning om att blivande bevis (pantbrev eller vilandebevis) pantförskrivits till viss kreditgivare; jfr Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.1.a. och Corell m. fl. a. a. s. 16.

[66] Jfr prop. B s. 299 f., Stark a. a. s. 200 och Corell m. fl. a. a. s. 29.

[67] Som nämnts ovan s. 230 rycks pantförskrivningen normalt in i omslagsreversen. Har så skett, är det nödvändigt att å inteckningsansökningen anmärka att blivande pantbrev (vilandebevis) pantförskrivits till kreditgivaren; se härom not 65 här ovan. Effekten blir då densamma som om själva pantförskrivningen skulle ha ingetts till myndigheten. — Ett alternativt tillvägagångssätt vid förtida pantförskrivning är att fastighetsägaren själv ger in inteckningsansökningen till inskrivningsmyndigheten men till kreditgivaren överlämnar inte bara omslagsrevers jämte pantförskrivning utan också en s. k. pantbrevsförbindelse, d. v. s. ett vanligtvis av bankinrättning utfärdat dokument vari utfärdaren garanterar att inom viss tid eller vid viss tidpunkt till kreditgivaren kommer att överlämnas det ifrågavarande pantbrevet; ang. pantbrevsförbindelsen — denna är att i banklagstiftningens mening betrakta såsom en bankgaranti — se T. Nordling i SvJT 1977 s. 55 ff. (art. rubricerad "Pantbrevsförbindelser"). Beträffande begreppet bankgaranti må hänvisas t. ex. till Westerlind, Banklagen s. 202 f.

[68] Jfr Corell m. fl. a. a. s. 16. Se även Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.1.a.

[69] Se Handbok för inskrivningmyndighet avsnitt 9.1.1.a. Jfr å andra sidan Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 33.

gandet härvidlag uti den praktiska tillämpningen hos inskrivningsmyndigheten torde emellertid vara på sin plats. Nyss antydda tveksamhetsläge blir för övrigt inte så frekvent eftersom vid förtida pantförskrivning ingivaren för det mesta lär vara identisk med kreditgivaren. Observeras bör att fastighetsägaren aldrig kan vara betagen sin befogenhet att återkalla inteckningsansökningen.[70] Detta måste han dock som alltid göra innan inteckningsärendet i fråga tagits upp av inskrivningsmyndigheten på inskrivningsdagen; återkallandet skall alltså ske senast å inskrivningsdagens datum före det relevanta klockslaget (kl. 12.00). Naturligtvis innebär denna återkallelsebefogenhet en viss risk för den kreditgivare som tillämpar tekniken med förtida pantförskrivning.[71] Sedan inteckningsansökan tagits upp på inskrivningsdag kan fastighetsägaren, fastän han inte längre är berättigad att återkalla ansökningen, i stället begära att själv få ut pantbrevet (vilandebeviset). I så fall bör inskrivningsmyndigheten emellertid inte lämna ut handlingen till honom utan att först meddela ingivaren (väl i allmänhet som sagt identisk med kreditgivaren). Om ingivaren då gör anspråk på pantbrevet (vilandebeviset), torde inskrivningsmyndigheten inte böra låta någondera parten få ut detta utan behålla handlingen till dess full klarhet föreligger om vem som har bättre rätt till densamma.[72]

Vid förtida pantförskrivning är det självfallet synnerligen angeläget att pantförskrivningen innehåller nödvändiga uppgifter för identifikationen av det blivande pantbrev (vilandebevis) som utgör pantförskrivningsobjektet. Identifikationen kan lämpligen ske genom angivande av fastighetsbeteckning, inteckningens belopp och dess läge i förmånsrättsordningen. En uttrycklig referens till inteckningsansökningens identifierande element (datum, ingivare etc.) kan också rekommenderas. Om pantförskrivningsobjektet blir felaktigt eller onöjaktigt identifierat, finns förstås risk för att kreditgivaren inte kan göra panträtten gällande.[73]

En fråga för sig vid begagnandet av förtida pantförskrivning är vid vilken tidpunkt panträtten skall anses vara konstituerad. Vad som skapar den särskilda problematiken i detta avseende såvitt gäller förfarandet med förtida pantförskrivning är ju att det delmoment i panträttsupplåtelsen som består i traditionen vanligtvis inte låter sig i detta fall bli på gängse sätt manifesterat. Likväl kan såsom nämnts förhålla sig så, att även vid användandet av tekniken med

[70] Jfr prop. B s. 613, Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.1.a., Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 33 och Corell m. fl. a. a. s. 16.

[71] Jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 33. — I Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.1.a. rekommenderas att, om det av inteckningsansökningen framgår att blivande pantbrev (vilandebevis) är pantförskrivet, den till vilken pantförskrivningen skett underrättas av inskrivningsmyndigheten därest fastighetsägaren återkallar inteckningsansökningen.

[72] Se Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 33. Jfr prop. B s. 613 där departementschefen förklarade sig skola vid utarbetandet av tillämpningsföreskrifter till JB ta upp spörsmålet ang. de bestämmelser som kunde visa sig erforderliga för situationer av nu berört slag; sådana överväganden kom såvitt bekant aldrig till stånd och avsatte i vart fall inte något resultat i form av tillämpningsföreskrifter.

[73] Se prop. B s. 300, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 93, Bankföreningens PM s. 23, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 20 och 33, Stark a. a. s. 200 samt Corell m. fl. a. a. s. 29.

förtida pantförskrivning det är fastighetsägaren eller i allt fall annan än kreditgivaren som både inger inteckningsansökningen och avhämtar pantbrevet (vilandebeviset); därpå följer uppenbarligen en ordinär tradition med en till tidpunkten för denna på vanligt sätt anknuten fullbordan av panträttsupplåtelsen.[74] Inte heller vad beträffar de fall då det är fullt klart att det är till kreditgivaren som inskrivningsmyndigheten har att utlämna pantbrevet (vilandebeviset) behöver dock tvekan råda. Tradition och därmed panträttsupplåtelsens fullbordan får då anses i tiden anknuten till datum för den inskrivningsdag å vilken inteckningsärendet upptogs av inskrivningsmyndigheten.[75] Men i praktiken kommer det väl ändå att te sig som att utslagsgivande blir den tidpunkt då kreditgivaren fått pantbrevet (vilandebeviset) i sin hand; i så måtto är det först vid den tidpunkten som panträtten blir i faktisk mening fullgången.

Detta om förtida pantförskrivning. Nästa spörsmål att beröra är huruvida panträtten som sådan påverkas av utbyte[76] och vissa andra jämförbara åtgärder. Kreditgivaren-pantmottagarens panträtt går inte förlorad enbart på grund av att pantbrevet blir föremål för utbyte. Ersätts det gamla pantbrevet med nya pantbrev till samma belopp, består panträtten orubbad under förutsättning att de nya pantbreven kommer i kreditgivarens besittning. Om det gamla pantbrevet skall gå i utbyte tillsammans med andra pantbrev, blir situationen formellt sett mera komplicerad. Man kan emellertid föreställa sig att parterna i ett sådant fall har före verkställandet av utbytet kommit överens om vilken rätt som kredigivaren skall ha till de nya pantbreven. Fastighetsägaren måste ju alltid inkopplas i utbytesärendet, eftersom utbytet kräver hans medgivande. Att postposition (nedsättning), utsträckning och relaxation[77] inte i detta sammanhang påverkar pantbrevets identitet säger sig självt.[78]

Värd att dröja vid i sammanhanget är också frågeställningen huruvida det är möjligt att med bindande verkan utfästa sig att göra en panträttsupplåtelse. Ämnet uppmärksammades i förarbetena till JB, och vissa uttalanden gjordes.[79] Det erinrades därvid om att beträffande panträtt i lös egendom gäller enligt rättspraxis att pantutfästelsen skapar viss bundenhet även för tredje man. I anslutning härtill framhölls, alltjämt med avseende å lös egendom, att om tredje man förvärvar egendom med vetskap om att den är pantförskriven som säkerhet för annans fordran han anses bunden av pantförskrivningen. Sistnämnda uttalande i motiven till JB hänförde sig uppenbarligen till ett läge där egendomen i fråga hade blivit föremål för en uttrycklig pantförskrivning och där den enda bristande förutsättningen för en fullgången panträtt bestod i

[74] Jfr prop. B s. 316, Bankföreningens PM s. 21 (supplementet), Stark a. a. s. 200 och Corell m. fl. a. a. s. 29.

[75] Se prop. B s. 316, Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 81, Bankföreningens PM s. 23, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 33 samt Corell m. fl. a. a. s. 16.

[76] Ang. utbyte se ovan s. 107.

[77] Ang. relaxation se ovan s. 110.

[78] Se prop. B s. 299 och Stark a. a. s. 200. — Jfr 22 kap. 8 a § JB (SFS 1977: 160) och prop. 1976/77: 72 ang. det nya, 1/7 1977 ikraftträdda institutet sammanföring.

[79] Prop. B s. 304.

att tradition inte hade ägt rum. Det synes följaktligen något tveksamt i vilken mån man kan såsom skedde i motiven till JB applicera den beträffande lös egendom åberopade normen rörande tredje mans bundenhet på en situation beträffande fast egendom där man i blickfånget har frågan vilken bundenhet som följer av just en utfästelse, inte av en pantförskrivning som tills vidare inte lett till panträttsupplåtelsens fullbordan genom tradition. Vid närmare granskning av JB-motiven visar det sig i själva verkat att den vägledning dessa velat hämta från förhållandena i fråga om lös egendom just tilläggs betydelse i pantförskrivningssituationen. Om en renodlad utfästelse att göra en panträttsupplåtelse — d. v. s. en utfästelse avgiven på ett så tidigt stadium att den ännu inte kunnat få formen av pantförskrivning utav visst pantbrev, med andra ord innan inteckning och pantbrev utverkats — hette det nämligen i motiven, säkerligen fullt riktigt, att pantutfästelsen inte torde få några som helst verkningar i förhållande till tredje man som förvärvat fastigheten från den utfästande kredittagaren; utfästelsen kommer endast att innefatta ett obligationsrättsligt verkande anspråk. Och i en annan formulering klarlades oförtydbart att vad motiven hade i fokus när parallellen med lös egendom etablerades var en utfästelse att såsom pant överlämna visst bestämt pantbrev, alltså en pantsättningsförklaring, en pantförskrivning; det utsades i den formuleringen att "före inskrivningen kan pantutfästelsen nämligen inte avse visst bestämt pantbrev". Det finns ingen anledning att underkänna JB-motivens tolkning att en pantförskrivning av visst bestämt pantbrev måste anses ha sakrättslig effekt och således binda ny ägare av fastigheten oaktat tradition av pantbrevet inte kommit till stånd före dennes förvärv. Den sakrättsliga säkringen har ju åstadkommits i och med inskrivningen; ur den synvinkeln betraktat föreligger fördenskull inga betänkligheter att proklamera sakrättsligt skydd för pantförskrivningen.

I en situation där den upplåtna fastighetspanträtten lyder på ett större belopp än fordringen för vilken pantsättningen skett — i det fall alltså att ett överhypotek föreligger — är det naturligtvis angeläget att den överskjutande panträtten kan utnyttjas såsom pantsäkerhet för annan fordran. JB lägger lika litet som den äldre rätten hinder i vägen för ett sådant utnyttjande av överhypoteket.[80] Den i förevarande stycke av 6 kap. 2 § deklarerade grundsatsen att panträtten konstitueras genom pantbrevets formliga överlämnande från kredittagaren-fastighetsägaren till kreditgivaren-pantmottagaren står med andra ord inte i motsatsställning till praktiserandet av andrahandspantsättning. I det föregående har ju klarlagts att allmänna normer rörande traditionskravets uppfyllande vid pantsättning av lös egendom är tillämpliga beträffande traditionen av pantbrevet, något som innebär bl. a. att med tradition likställs ett denuntiationsförfarande i enlighet med lagen om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.[81] Vid andrahandspantsättning skall sålunda den som har pantbrevet i sin besittning såsom pant för sin egen fordran underrättas om att hans vidare handhavande av pantbrevet sker med förbehåll för dens rätt till vilken andrahandspantsättningen ägt rum. Alternativt kan det tillvägagångssättet begagnas att andrahandsborgenären företer pantförskrivningen för

[80] Se ovan s. 106 f.
[81] Ovan s. 234.

förstahandsborgenären.[82] Vilketdera förfarandet som än används förutsätts förstås att vederbörande denuntiator begär och erhåller ett av förstahandsborgenären utfärdat bevis om denuntiationen.[83] Framhållas må att andrahandspantsättning inte ovillkorligen betingar ett redan befintligt överhypotek; mycket ofta kan överhypotek vara en i framtidsperspektivet beräknad företeelse, och en andrahandspantsättning kan därmed te sig meningsfull såsom ett medel att på förhand tillförsäkra någon en panträtt. Vad nu sägs svär inte emot det förut konstaterade förhållandet att en renodlad utfästelse om framtida panträttsupplåtelse inte medför andra än obligationsrättsliga verkningar;[84] vid den andrahandspantsättning av blivande överhypotek vilken här avses är fråga om hänvisning till visst bestämt pantbrev, varför tvekan om pantsättningens sakrättsliga effekt inte behöver hysas.[85] — Viktigt att beakta är att de krav på kreditgivarens prövning av kredittagarens fastighetsägarbehörighet vilka gäller vid förstahandspantsättning har sin tillämpning också på andrahandspantsättning.[86] Andrahandspanthavaren kan följaktligen inte förlita sig på den behörighetsprövning som förstahandspanthavaren på sin tid anställt, utan han måste för egen del pröva fastighetsägarbehörigheten just vid tiden för andrahandspantsättningen. Angående möjligheten för andrahandspanthavaren att komma i åtnjutande av det godtrosskydd som JB etablerar har i det föregående framhållits att densamma är i stor utsträckning avhängig av om förstahandspanthavaren var i god tro.[87] Har andrahandspantsättning skett och beviljar förstahandspanthavaren därefter ytterligare kredit till fastighetsägaren-panträttsupplåtaren, är det väl inte uteslutet att pantbrevet kan få tjäna som säkerhet för den nya krediten,[88] men den nya fordringen kommer självfallet att gottgöras ur fastighetspanträtten först med förmånsrätt efter andrahandspanthavarens fordran.[89] En annan omständighet att uppmärksamma är att förstahandspanthavaren inte får utlämna pantbrevet till fastighetsägaren bara därför att hans egen fordran blivit likviderad. I ett läge där han själv erhållit full likvid visar sig den konkreta innebörden av det förbehåll han underkastades i och med andrahandspantsättningen, nämligen att han besitter pantbrevet med iakttagande av andrahandspanthavarens rätt. Skulle förstahandspanthavaren i strid med sagda förbehåll lämna ut pantbrevet till fastighetsägaren under åsidosättande av andrahandspanthavarens intresse, blir han skadeståndsskyldig.[90] Sedan förstahandspanthavaren underrättats om att andrahandspanträtt upplåtits eller om att pantbrevet utmätts för annan borgenärs räkning, är han naturligtvis pliktig att lämna upplysning därom till eventuell nytillkommande ytterligare andrahandspanthavare; denne får självfallet för-

[82] Jfr prop. B s. 303.
[83] Sådant bevis brukar kallas "panthavarförklaring"; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 94.
[84] Se ovan s. 239.
[85] Se på nytt de uttalanden vartill hänvisades i nästföregående not.
[86] Se härom den allmänna framställningen ovan s. 166 ff.
[87] Se ovan s. 182 f.
[88] Jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 30.
[89] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 82.
[90] Jfr nedan s. 245 ang. panthavarens plikt att vårda panten.

månsrätt först efter tidigare andrahandspanthavare och efter utmätningsborgenär.[91]

Det säger sig självt att värdet av en andrahandspanträtt kan vara svårt att preciserat bedöma på förhand. Orsaken härtill är att man inte med säkerhet kan uttala sig om storleken av förstahandspanthavarens totalfordran vid en eventuell exekutiv försäljning av fastigheten. Sålunda kan outtagna räntor ha kommit att sammanlagt belöpa sig till ansenliga summor, och vidare kan anspråk på skadestånd — t. ex. på grund av förtida uppsägning — till förstahandspanthavaren ha kommit att vinna aktualitet. Nu antydda förhållanden är givetvis ägnade att förringa andrahandspanträttens roll såsom säkerhet för fordran. Åtminstone gäller det sagda såvitt angår andrahandspanträttens gångbarhet såsom självständig säkerhet. Som kompletterande säkerhet är andrahandspantsättning faktiskt synnerligen vanlig. Genom att låta en pantsättning av överhypotek i ett pantbrev med bättre rätt fungera såsom komplementsäkerhet till en förstahandspantsättning av ett pantbrev med sämre rätt tillförsäkrar man åt den egna fordringen ett förmånsläge närmast efter det som tillkommer förstahandspanthavarens aktuella panträtt i den framförvarande inteckningen; man förebygger att förstahandspanthavaren utvidgar sin kreditgivning mot säkerhet i pantbrevet, att ägarhypotek uppkommer eller att övervärdet på pantbrevet utmäts av annan fordringsägare. Dylika kompletterande andrahandspantsättningar, s. k. kopplingar, innebär fördenskull påtagliga fördelar för andrahandspanthavaren.[92]

Att godtrosförvärv av ett isolerat pantbrev är alldeles uteslutet enligt JB har flera gånger betonats i denna kommentarbok; syftemålet att åstadkomma en kategorisk spärr mot sådana godtrosförvärv var incitamentet till den grundläggande omarbetning av panträttskonstruktionerna i LBs och jordabalksutredningens regelsystem vilken verkställdes under departementsarbetet på jordabalksreformen.[93] Såsom likaledes framgått har JB i sin strävan att eliminera varje möjlighet till godtrosförvärv av ett isolerat pantbrev begagnat sig av ett mycket effektivt grepp; pantbrevet som sådant har berövats varje omsättningsvärde, och själva grunden för tanken på ett meningsfullt godtrosförvärv av ett isolerat pantbrev är därmed undanryckt.[94]

Eftersom pantbrevet har i princip en rättslig och ekonomisk funktion endast såsom säkerhet för en personlig fordran — för enkelhets skull må användas uttryckssättet "såsom säkerhet för en fordran på grund av omslagsrevers" — in-

[91] Ang. andrahandspantsättning se allmänt prop. B s. 303, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 93 f. och 128 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 81 ff., Bankföreningens PM s. 21, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 30 f., Stark a. a. s. 200 f., Corell m. fl. a. a. s. 29 samt Åsbring a. a. s. 72 f. Beträffande termerna "andrahandspantsättning" och "andrahandsbelåning" såsom lämpligare beteckningar än "sekundärbelåning", se ovan s. 182 not 41.

[92] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 30 f. (beträffande äldre rätt) och 93 samt Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 31.

[93] Se ovan, framför allt s. 93 ff., 99, 102, 160 f., 161 f. och 227.

[94] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 90 (vad som uttalas ang. omöjligheten av att godtrosförvärv av stulet pantbrev uppkommer, oavsett att pantbrevet figurerar i förbindelse med omslagsrevers).

tresserar pantbrevet såtillvida bara när det uppträder som en komponent i dubbelförhållandet pantbrev-omslagsreves. Och spörsmålen om godtrosförvärv i panträttssammanhanget hänför sig följaktligen helt och hållet till sagda dubbelförhållande. Härvidlag möter ju till en början situationen vid upplåtelse av panträtt. Möjligheterna för kreditgivare att på grundval av god tro förskaffa sig fastighetspanträtt till säkerhet för sin fordran har ingående behandlats framför allt inom ramen för den i anslutning till 6 kap. 1 och 2 §§ JB lämnade allmänna framställningen vartill får hänvisas.[95] Där har uppmärksammats främst två av de godtrosförvärvstyper som får aktualitet i upplåtelsesituationen, nämligen dels sådana godtrosförvärv som baserar sig på de i 18 kap. 2 § JB upptagna reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning dels sådana godtrosförvärv som möjliggörs av de i 6 kap. 7 § JB meddelade bestämmelserna rörande företräde i rättsförvärv.[96] Såsom utvisats av ifrågavarande allmänna framställning är lagfart för pantsättaren inte en alldeles ofrånkomlig betingelse för sådana godtrosförvärv av panträtt vilka åberopar sig av 6 kap. 7 § JB, medan motsatsen är förhållandet visavi de godtrosförvärv som återförs på innehållet i 18 kap. 2 § JB.[97] Ytterligare en typ av godtrosförvärv av intresse i panträttssammanhanget representerar de fall då kreditgivaren-pantmottagaren varken ägde eller bort äga kännedom om att fastighetsägarens rätt att förfoga över egendomen var inskränkt, såvitt här är fråga beträffande befogenheten att verkställa panträttsupplåtelser förstås. Även det sistnämnda slaget av godtrosförvärv har behandlats i det föregående.[98] Att pantsättarens blotta innehav av pantbrev aldrig är ägnat att tillhandahålla grund för godtrosförvärv i upplåtelsesituationen har likaså klarlagts i den tidigare framställningen.[99] I propositionen påpekades med avseende å de på 18 kap. 2 § JB grundade godtrosförvärven av panträtt att den verklige fastighetsägaren — som alltså fastän han själv inte verkställt någon panträttsupplåtelse fått fastigheten belastad med panträtt för fordran — inte har befogenhet att mot lösen återfå pantbrev som i god tro förvärvats från någon som kunnat åberopa lagfart på fastigheten, en befogenhet som mestadels förefinns beträffande panten i motsvarande godtrossituation vid förvärv av panträtt i lös egendom. Denna olikhet till nackdel för ägare av fast egendom följde redan av själva reglerna i 18 kap. 2 § JB angående den närmare innebörden av ifrågavarande förvärv, anfördes det i propositionen. Å andra sidan tryggades den rätte fastighetsägarens belägenhet i väsentlig mån genom ersättningsbestämmelserna i 18 kap. JB, hette det vidare i propositionen.[1] I fråga om de på 6 kap. 7 § JB baserade godtrosförvärven står ju inte ersättningsmöjligheten till buds, men som uttalats i det före-

[95] Se ovan s. 166 ff.
[96] Jfr ovan s. 169 not 91. När prop. B s. 304 i där diskuterade frågeställningar hänvisar till vad som i prop. tidigare sagts om utrymmet för godtrosförvärv vid upplåtelse av panträtt blir referensen till godtrosförvärvsreglerna ånyo för snäv; det framgår att prop. i sammanhanget fokuserar enbart de godtrosförvärv som grundas på 18 kap. 2 § JB.
[97] Jfr i det senare avseendet hänvisningen i prop. B s. 304.
[98] Se s. 176 not 16 och s. 234 f.
[99] Se härom ovan s. 169 ff. och 174. — Jfr hänvisning i prop. B s. 304.
[1] Prop. B. s. 304. — Jfr ovan s. 182.

gående skulle den möjligheten av vissa skäl inte ha framstått som motiverad;[2] den rätte ägaren har nämligen stora förutsättningar att genom egna åtgärder säkerställa sig mot de risker som är förbundna med godtrosregleringen i 6 kap. 7 § JB.

Ehuru sålunda möjligheter till godtrosförvärv finns i upplåtelsesituationen, är utrymmet för dylika förvärv likväl betydligt mera vidsträckt vid överlåtelse av panträtt, d. v. s. vid transaktioner varigenom panträtten i förening med fordringen för vilken den tjänar som säkerhet övergår från en borgenär till en annan, rebelåning.[3] Förutsatt att panträtten tillkommit genom en giltig upplåtelse, kan den till vilken panträtten och fordringen övergår göra ett godtrosförvärv av panträtten enligt de för panträtt i lös egendom gällande reglerna. Olika typfall kan här tänkas. Överlåtaren eller någon hans företrädare i fångeskedjan kan på ett obehörigt sätt ha kommit över pantbrev och fordringshandling. Men bakgrunden till godtrosförvärvet kan givetvis också vara den, att överlåtaren haft laga rätt till dokumenten men underlåtit att upplysa om att avbetalning å fordringen ägt rum. Om förvärvaren då saknat anledning misstänka att avbetalning skett, kan han enligt reglerna i skuldebrevslagen göra ett godtrosförvärv, så att han får säkerhet i pantbrevet för fordringshandlingens hela belopp.[4] Vilketdera typfallet som än har aktualitet vid godtrosförvärv i samband med rebelåning är det överlåtarens innehav av pantbrevet som legitimerar överlåtaren, med andra ord ger grunden för förvärvarens goda tro. Beträffande det fallet, att fråga är om dokument som olagligt åtkommits av överlåtaren eller någon hans företrädare, må påpekas att lika litet som vid godtrosförvärv i upplåtelsesituationen befogenhet föreligger för rätte ägaren (här den verklige borgenären) att lösa till sig pantbrevet. Detta blir i förevarande avseende att jämställa med exempelvis skuldebrev,[5] upplagsbevis[6] och aktiebrev, framhölls det i propositionen.[7] Den till vilken panträtten och fordringen övergår gör vad man kallar ett kvalificerat godtrosförvärv, betonades det ytterligare i sammanhanget.

Nyss angavs som en förutsättning för att den, som övertar panträtt i förening med fordran, skall kunna göra ett godtrosförvärv att panträtten på sin tid uppkommit genom att en i förhållande till fastighetsägaren giltig panträtt tillskapats; bakgrunden till detta konstaterande är att förvärvaren av panträtten an-

[2] Se härom ovan s. 182.

[3] Jfr s. 183 not 42 här ovan. Se även prop. B s. 304, Undén, Svensk sakrätt I s. 207, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 111 ("En annan sak är det — — —"), samme förf., Inteckning och panträtt s. 84 ("Däremot finns det ingenting som hindrar — — —"), Bankföreningens PM s. 21, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 36, Stark a. a. s. 193 samt Hessler i Festskrift till Ekelöf s. 342.

[4] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 90. Som jämväl påpekas av Olivecrona å anfört ställe kan fastighetsägaren gardera sig mot nu aktualiserade risk genom att kräva att vid avbetalning anteckning verkställs på fordringshandlingen; när amortering sker av belopp som är förfallet enligt en i fordringshandlingen bestämd plan är inte ens anteckning behövlig för att säkerställa fastighetsägaren (se 16 § skuldebrevslagen).

[5] Jfr ovan s. 226 och 227.

[6] Jfr ovan s. 96 not 78 och s. 228 not 16.

[7] Se prop. B s. 304 f.

ses enligt allmänna grundsatser inte kunna komma i bättre läge än överlåtaren. Ett visst undantag från denna princip är dock att beakta. Undantaget framgår av 18 kap. 2 § JB och innebär att, om panträtten upplåtits av någon som visserligen har lagfart på fastigheten men likväl inte är rätt ägare till denna, den som genom överlåtelsen förvärvat panträtten får åberopa sin egen goda tro och alltså inte är beroende av att överlåtaren var i god tro.[8]

I 10 kap. 6 § handelsbalken föreskrivs beträffande pant i lös egendom att panthavaren får "sätta ut till annan den pant, som han i händer haver"; speciella betingelser uppställs för utövandet av denna befogenhet. Borgenären har alltså enligt sagda lagrum möjlighet att företa återpantsättning, d. v. s. att begagna den mottagna panten såsom säkerhet för en hans egen skuld.[9] Motsvarande möjlighet föreligger inte beträffande panträtt i fast egendom, eftersom det där måste enligt förevarande stycke i 6 kap. 2 § JB vara fastighetsägaren som verkställer pantsättningen. Återpantsättning är således otänkbar inom fastighetspanträtten.[10]

Allmänna regler om vårdnadsplikt för innehavare av lös pant meddelas i 10 kap. 3 och 4 §§ handelsbalken. Enligt den förra paragrafen bör pant "väl gömmas och vårdas, och ej utan ägarens lov och minne brukas, eller utlånas". I händelse av åsidosättande utav vårdnadsskyldigheten föreligger enligt det senare lagrummet förpliktelse att erlägga skadestånd; panthavaren svarar dock inte för skada som sker av våda. Ifrågavarande stadganden i handelsbalken har otvivelaktigt sin principiella tillämpning också beträffande fastighetspanträtt, d. v. s. på pantbrev.[11] Under beståndet av den äldre panträttsregleringen hade stadgandena en mera påtaglig betydelse än vad de äger efter JBs ikraftträdande; så innebar dessa stadganden då bl. a. en uppfordran för panthavaren att tillse att det intecknade skuldebrevet inte preskriberades och vidare att bevaka den intecknade fordringen efter årsstämning.[12] I och med JBs ikraftträdande och introducerandet av den nuvarande panträttskonstruktionen har i nu antydda avseenden föreskrifterna om vården av pant förlorat sin roll beträffande fastighetspanträtten.[13] Uti 1960 års jordabalksförslag hade LB i 8 kap. 25 § upptagit en uttrycklig hänvisning till handelsbalkens regler i ämnet;[14] identiskt samma hänvisning återfanns i 8 kap. 23 § av jordabalksutredningens jordabalksförslag.[15] Motsvarande hänvisning har däremot inte medtagits i JB, och anledningen är just att den nuvarande panträttskonstruktionen

[8] Se prop. B s. 305 och Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 124 (jfr ovan s. 183 not 42).

[9] Jfr Undén, Svensk sakrätt I s. 206, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 111 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 83.

[10] Se prop. B s. 305, Undén, Svensk sakrätt I s. 207, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 111, samme förf., Inteckning och panträtt s. 83 f., Bankföreningens PM s. 21, Stark a. a. s. 193 samt Hessler i Festskrift till Ekelöf s. 341. Jfr även ovan s. 235.

[11] Se Undén, Svensk sakrätt I s. 203 ff.

[12] Jfr 29 § IF och vad som ovan s. 63 f. anmärkts ang. det lagrummet.

[13] Här må tilläggas att panthavarens möjlighet att i exekutivt sammanhang olovligen förfoga över pantbrev framstår som mycket ringa; se 161 § första st. UL och Walin—Lorichs a. a. s. 222 f.

[14] Se SOU 1960: 25 s. 228 f.

[15] Jfr SOU 1963: 55 s. 367.

gör en sådan referens mindre angelägen.[16] Helt utan fortsatt betydelse är vårdnadsplikten ändå inte. Den gör sig gällande åtminstone i samband med andrahandspantsättning. Förstahandspanthavarens förut berörda skyldighet att inte utan vidare utlämna pantbrevet till fastighetsägaren bara därför att hans egen fordran har blivit gulden[17] är sålunda i princip grundad på den vårdnadsförpliktelse varom här är fråga.[18]

Till de ämnen som bör uppmärksammas vid kommenterandet av förevarende stycke i 6 kap. 2 § JB hör också frågeställningar rörande panträttsförhållandena vid fastighetsägarväxling. Ämnet har blivit ingående behandlat vid 4 kap. 16 § JB ur synvinkeln av de spörsmål som där har aktualitet.[19] Till dels har det nära samband med de i förevarande kapitel upptagna reglerna om ägarhypotek — se 2 § andra stycket och 9 § — och kommer att beröras även i kommentaren till den sistnämnda paragrafen. När ämneskomplexet i fråga nu ventileras här sker detta självfallet med särskild betoning på de sidor därav som anknyter till panträttsupplåtelsen.

Vid försäljning av fastighet som är inteckningsbelastad bestäms naturligtvis köpeskillingens storlek utan hänsyn till inteckningen eller inteckningarna. Inteckningsläget får i stället inverkan på sättet för likviden; under alla förhållanden avräknas inteckningsbeloppen i den mån pantbreven är belånade. Normalt sker ingen avräkning av inteckningsbelopp därutöver; förefintliga ägarhypotek — antingen fråga är om pantbrev som inte alls utnyttjats för pantsättning eller det rör sig om pantbrev som bara delvis utnyttjats härför — blir då helt i enlighet med det principiella synsättet, att ägarhypotek vid överlåtelse av fastigheten skall in dubio inbegripas i överlåtelsen,[20] betraktade som att de följer fastigheten och alltså övergår till köparen.[21] Som närmare skall redovisas i den fortsatta framställningen förekommer emellertid ibland en avräkning jämväl av ägarhypotek. Bakgrunden härtill är i så fall den att säljaren vill bevilja köparen viss kredit på den del av köpeskillingen, som normalt skulle ha betalats kontant, och därför behåller ägarhypotek såsom säkerhet för sin fordran på köparen.

Innan framställningen något mera ingående befattar sig med de olika panträttssituationer som kan ha aktualitet vid fastighetsägarväxling skall här i korthet erinras om den mest väsentliga innebörden i 4 kap. 16 § JB. Där regleras sådana fall vari den försålda fastigheten befinns på grund av inteckning eller

[16] Jfr prop. B s. 305.
[17] Ovan s. 240.
[18] Jfr T. Nordling i SvJT 1976 s. 222 f.
[19] Se Westerlind, JB 1—5 s. 369 ff.
[20] Se t. ex. prop. B s. 320, Westerlind, JB 1—5 s. 126, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 328 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 98, samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 103, samme förf., Inteckning och panträtt s. 103, Stark a. a. s. 205, Åsbring a. a. s. 100 samt T. Nordling i SvJT 1976 s. 221. Jfr även ovan s. 69.
[21] Jfr ang. detta normala avräkningsförfarande prop. B s. 320, Westerlind, JB 1—5 s. 370, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 103 och 123, samme förf., Inteckning och panträtt s. 103, Stark a. a. s. 205, Corell m. fl. a. a. s. 30 f., Vahlén, Köp av fastighet; lagfart s. 63, Åsbring a. a. s. 98 och 100 samt T. Nordling i SvJT 1976 s. 220.

panträttsupplåtelse svara för högre belopp än som förutsattes vid köpet. Den korrektionsresurs som lagstiftaren då ställer till köparens förfogande är i första hand möjligheten att av köpeskillingen "innehålla" vad som på grund av den inte förutsatta belastningen kan komma att utgå ur fastigheten; under vissa betingelser kan köparen ha rätt att häva köpet och få ersättning för skada. Eventualiteten, att panträttsupplåtelse/panträttsupplåtelser skett i större utsträckning än köparen räknat med, torde inte kräva närmare förtydliganden. Vad däremot angår misstag i fråga om inteckningsbelastningen såsom sådan må nämnas att dylikt misstag föreligger inte bara då fastigheten vid köpslutet besvärades av inteckning utöver vad säljaren uppgett utan också i sådana fall då säljaren utfäst sig att låta döda någon i fastigheten gällande inteckning men inte föranstaltat därom samt vidare då fastigheten blivit i tiden mellan köpeavtalet och köparens lagfartsansökan intecknad av säljaren.[22] Verbet innehålla har avsiktligt valts i stället för "avräkna" till klargörande av att det inte är fråga om en definitiv rätt till avdrag på köpeskillingen; om säljaren överlämnar belånat eller obelånat pantbrev eller låter döda inteckning eller på annat sätt åstadkommer att inteckningsbelastningen blir sådan som förutsattes vid köpet, är köparen skyldig att betala tillbaka det belopp som innehållits.[23] Beträffande den avräkning (i ordets egentliga mening) som äger rum vid köpetillfället och som baseras på vad köparen då verkligen förutsatt rörande omfattningen av gravationerna på fastigheten har redan här uttalats att vad som avräknas är inteckningsbeloppen i den mån pantbrev är belånade.[24] Vid "innehållande" enligt 4 kap. 16 § JB blir normen en annan; hänför sig köparens misstag till existensen eller storleken av viss inteckning, omfattar innehållanderätten hela inteckningsbeloppet jämte hela tillägget alldeles oavsett huruvida och i vad mån pantbrevet är belånat. Att förfaringssättet härvidlag inte blir detsamma som skulle ha tillämpats, om köparen hade vid köpet känt till inteckningsbelastningens storlek, förklaras av att man inte kan begära att köparen skall utan särskilt åtagande låta sig nöjas med att avräkna endast borgenärens aktuella kapitalfordran jämte ränta när det finns ett överhypotek på pantbrevet. Som framhållits vid 4 kap. 16 § JB avser panträttsupplåtelsen till borgenär vanligtvis även överhypoteket, och detta är därför inte utan vidare åtkomligt för den nye fastighetsägaren.[25]

Nu berörda stadganden i 4 kap. 16 § JB om verkningarna av att inte bägge kontrahenterna vid köp av fast egendom utgår från riktiga uppgifter angående inteckningsbelastningen och angående storleken av de fordringar för vilka panträtt upplåtits är ägnade understryka vikten av att den presumtive förvärvaren låter före transaktionens genomförande utverka noggrann redovisning från överlåtarens sida rörande hithörande förhållanden samt söker genom kontakter med inskrivingsmyndigheten och med de av överlåtaren angivna borgenärerna få denna redovisning verifierad. Införskaffande av gravationsbevis är en tämligen självklar åtgärd, som dock bör kompletteras med informella för-

[22] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 370.
[23] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 375.
[24] Se nästföregående sida.
[25] Se Westerlind, JB 1—5 s. 374, Vahlén, Köp av fastighet; lagfart s. 63 f. och Stark a. a. s. 182 f.

frågningar hos inskrivningsmyndigheten i omedelbar anslutning till köpetillfället.[26] Vid kommenterandet i det föregående av de i 6 kap. 7 § JB uppställda godtrosförvärvsreglerna till förmån för borgenärssidan har redan betonats det angelägna i att fastighetsförvärvare avkräver överlåtaren en sorgfällig redovisning rörande gravationsläget; därvid accentuerades även de fördelar i fråga om ökad trygghet vilka fastighetsförvärvaren kan vinna genom att söka lagfart så snabbt som möjligt.[27] I förevarande sammanhang har hittills närmast fokuserats en överlåtelsesituation av köpets karaktär. Viktigt att framhålla är emellertid att åtskilliga av de spörsmål som rör panträttsförhållanden vid fastighetsägarväxling angår fastighetsöverlåtelser i gemen. Att byte föranleder i stort sett samma frågeställningar som köp är väl tämligen klart, men åtskilliga av de observanda som här gör sig gällande har sin tillämplighet också visavi gåvotransaktioner. Ett exempel härpå är just vad som framhävts om behovet av att noggrant utreda gravationsläget; inte ens för en gåvotagare kan det gärna vara likgiltigt att utforska vilka belastningar som vilar på förvärvsobjektet.

Redovisningen från överlåtarens sida och eventuellt supplerande undersökningar från den blivande förvärvarens skall som första resultat klarlägga själva inteckningsbelastningen, d. v. s. huruvida fastigheten besväras av inteckning/inteckningar och, när så är fallet, omfattning och övrig beskaffenhet av inteckningsbelastningen. Nästa steg är i händelse av förefintlig inteckningsbelastning att överlåtaren deklarerar användningen av de pantbrev som utfärdats. Beträffande belånade pantbrev innebär denna deklarationsskyldighet förstås att förvärvaren ges besked om vilka som är borgenärer och om i vilken utsträckning respektive pantbrev pantförskrivits som säkerhet. Obelånade pantbrev skall företes och skall normalt överlämnas till köparen om överlåtelsen kommer till stånd; därom får hänvisas till vad som redan antytts rörande det ordinära mönstret vid fastighetsägarväxling.[28] Skulle överlåtaren av någon anledning inte kunna förete något av de pantbrev han uppgett vara obelånade, har förvärvaren alla skäl att betrakta pantbrevet såsom belånat samt att vid avräkningen göra avdrag för hela inteckningsbeloppet och hela tillägget; en parallell anmäler sig alltså här till det på 4 kap. 16 § JB grundade "innehållandet" av belopp vid oförutsedd inteckningsbelastning, och man bör nog också i förevarande sammanhang begagna termen innehålla och inte ordet avräkna.[29]

Om tveklöst obelånade pantbrev — den utrerade kategorien av ägarhypoteken — skall mera sägas i det följande inom ramen för denna framställning rörande panträttsförhållandena vid fastighetsägarväxling; här skall uppmärksamheten tills vidare koncentreras till de belånade pantbreven. Såvitt rör

[26] Se Corell m. fl. a. a. s. 30 och Åsbring a. a. s. 98 f.
[27] Se ovan s. 182 jämte i not 38 meddelade hänvisningar.
[28] Se ovan s. 245.
[29] Ang. det lämpliga förfarandet vid kartläggningen av inteckningsbelastning och vid redovisningen för utfärdade pantbrev samt ang. därmed sammanhängande rutiner se Westerlind, JB 1—5 s. 370 f., Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 103 och 123, samme förf., Inteckning och panträtt s. 94, Stark a. a. s. 196, Corell m. fl. a. a. s. 30 f. samt Åsbring a. a. s. 98 f. Jfr även Burling i SvJT 1972 s. 594.

dessa senare är det av betydelse att förvärvaren snarast efter överlåtelsens genomförande underrättar[30] panthavaren om äganderättsövergången; underrättelsen förhindrar överlåtaren att i fortsättningen utnyttja eventuellt förefintligt överhypotek för andrahandspantsättning.[31] En kontakt mellan förvärvare och panthavare skulle emellertid oftast eller rättare sagt nästan alltid ha blivit etablerad även i avsaknad av nyss angivna motiv. Bevekelsegrunden för den kontakt som nu åsyftas är att förvärvaren vill överta gäldenärsansvaret för det lån som har pantbrevet som säkerhet. Ett dylikt övertagande av lån i samband med fastighetsägarväxling är visserligen ingalunda ett i formell mening ofrånkomligt inslag i det förfarande som vid köp (byte) är att tillämpa när belånade inteckningar förekommer. Redan förhandenvaron av sådana inteckningar måste ju få den konsekvensen att lånebeloppen avräknas på köpeskillingen;[32] alldeles oavsett om förvärvaren övertar överlåtarens gäldenärsansvar, skulle överlåtaren få finna sig i att den kontanta köpeskillingen reduceras med belopp motsvarande lånebeloppen jämte ränta.[33] Dock skall det medges att fastighetsköp där förvärvaren skulle vägra att överta betalningsansvaret för de pantsatta fordringarna men likväl skulle få favören att på köpeskillingen avräkna fordringsbeloppen är tämligen otänkbara.[34] Överlåtaren skulle naturligtvis inte acceptera en äganderättsövergång på sådana villkor, eftersom det i första hand ändå skulle vara han själv som skulle ha att erlägga likvid för fordringarna. Att märka är å andra sidan att överlåtaren, ifall han skulle nödgas infria en borgenärsfordran för vilken han alltjämt är ansvarig, skulle få regressrätt mot nye ägaren för fordringsbeloppet samt till förmån för regressrättens utövande få utnyttja panträtten i fastigheten.[35]

I vad gäller tekniken för åstadkommande av att fastighetsförvärvaren övertar betalningsansvaret för överlåtarens lån i fastigheten synes till viss del alternativa förfaringssätt erbjuda sig. Den närmast till hands liggande metoden, tillika den som sedan gammalt begagnats i hägnet av äldre rätt, har ansetts vara att förvärvaren utfärdar en ny omslagsrevers som ersätter den tidigare om-

[30] "Notifierar", "denuntierar".

[31] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 103 och 123, Corell m. fl. a. a. s. 30 f., Åsbring a. a. s. 99 samt T. Nordling i SvJT 1976 s. 226. Jfr Hessler i Festskrift till Ekelöf s. 338 — Jfr här ovan s. 239 ff.

[32] Jfr t. ex. prop. B s. 198, Westerlind, JB 1—5 s. 370, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 103 och Stark a. a. s. 205 samt själva regleringen i 4 kap. 16 § JB.

[33] Detta må betonas till undvikande av varje missförstånd som vissa formuleringar i rättslitteraturen möjligen skulle kunna ge upphov till. Jfr i detta hänseende ett uttalande av T. Nordling i SvJT 1976 s. 220 enligt vilket det i regel tillgår så, att "köparen förbinder sig att i avräkning på köpeskillingen överta säljarens samtliga lån i fastigheten". Jfr också formuleringar hos Åsbring a. a. s. 100 ("Att överta betalningsansvar är ett sätt att erlägga betalning.").

[34] Detsamma är att säga beträffande byte. Vid gåva, där situationen är helt annorlunda genom att någon köpeskilling eller därmed ekvivalent kompensation inte förekommer, kan det väl tänkas att gåvogivaren sträcker sin generositet ända därhän att han behåller betalningsansvaret för fastighetslån.

[35] Påpekandet härav i prop. B s. 320 är intressant eftersom det återspeglar det teoretiskt tänkbara i en situation där avräkning skett oaktat betalningsansvaret alltjämt vilar på överlåtaren.

slagsreversen.[36] Detta föranleder i sin tur att en ny panträttsupplåtelse kommer till stånd. Pantförskrivningen sker i vanlig ordning, d. v. s. normalt på omslagsreversen. Givetvis kan däremot tradition inte äga rum vid övertagande av lån i samband med fastighetsägarväxling, eftersom pantbrevet där redan befinner sig i kreditgivarens besittning. Något krav på formell denuntiation uppställs naturligtvis inte heller; panthavaren i den tidigare lånerelation som nu skall ersättas med den nya är ju i hög grad inbegripen i de arrangemang som vidtas. På samma sätt som i fråga om pantsättning av lös sak fortbestår helt enkelt fastighetspanträtten vid ägarväxling under förutsättning att pantbrevet ännu finns kvar i kreditgivarens hand. Procederet vid denna metod för betalningsansvarets överförande på den nye fastighetsägaren skall därjämte förstås inbegripa gängse kontroll av panträttsupplåtarens — alltså fastighetsförvärvarens — fastighetsägarbehörighet; all anledning föreligger för kreditgivaren att i detta hänseende iaktta sedvanlig noggrannhet och försiktighet.[37] I allmänhet kan det nog vara mest betryggande för kreditgivaren att innan medgivande lämnas till lånets övertagande avvakta beviljandet av lagfart för fastighetsförvärvaren. Genom att kreditgivaren avkräver jämväl överlåtaren en på den nya omslagsreversen tecknad pantförskrivning av pantbrevet till förmån för det nya lånet torde ett delvis jämförligt rättsskydd erhållas.[38] I ett avseende är det dock bara fastighetsförvärvarens lagfart som kan bereda kreditgivaren full trygghet; här åsyftas den effekt på fastighetsägarbehörigheten som kan föja av att kommun utövar sin på förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868) grundade förköpsrätt.[39] Skulle så ske, inträder kommunen i den ur-

[36] Det förefaller som att Olivecrona vill förorda denna metod; i Inteckning och panträtt s. 104 heter det att "lämpligen utfärdas en ny omslagsrevers".
[37] Jfr T. Nordling i SvJT 1976 s. 222. Nordlings yttrande om det angelägna i kontroll av huruvida avstyckning från den belånade fastigheten ägt rum eller inte berättigar till tvekan. Vad som ställs till kreditgivarens förfogande såsom säkerhet för den nya omslagsreversen är det "gamla" pantbrevet, och den nye ägaren förutsätts vara fullt legitimerad att pantsätta detta. Pantobjektets omfattning har inte påverkats av fastighetsägarväxlingen som sådan oavsett om avstyckning skett eller inte; en annan sak är att relaxation kan ha företagits men det har ju i så fall skett med kreditgivarens samtycke. Den åsikt Nordlings yttrande återspeglar torde inte stå i harmonisk samklang med JBs innebörd — se därom här ovan s. 195 f. och 232 f. — och det synes tvivelaktigt huruvida Nordling kan vinna stöd för sin uppfattning ens i de av honom åberopade men i denna kommentarbok förut kritiserade — se därom här ovan s. 233 not 48 — uttalandena av Olivecrona; Nordling refererar till Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 109 ff. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 97 f., men Nordlings formuleringar i det avsedda sammanhanget replierar närmast på vad Olivecrona uttalar i Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 131. Vad Olivecrona där anför med applikation på övertagandeproblematiken avser såvitt kan bedömas en situation med flera primärt ansvariga fastigheter av vilka blott vissa ägdes av överlåtaren och vid fastighetsägarväxlingen kom i förvärvarens hand; i en sådan situation torde förvärvarens pantförskrivning inte rimligen kunna avse andra fastigheter än dem som var i överlåtarens ägo och numera kommit i hans egen.
[38] Jfr T. Nordling i SvJT 1976 s. 222.
[39] Jfr ovan s. 176 not 16.

sprunglige förvärvarens ställe. Köp av fast egendom är således, under de närmare betingelser som anges i förköpslagen, beroende av att förköp inte kommer att äga rum. Konstaterandet därav blir fullt pålitligt manifesterat först genom att lagfart meddelas för köparen.[40] Utnyttjas förköpsrätten, är köparens förvärv annorlunda uttryckt ogiltigt. Skulle köparen ha upplåtit panträtt, kan panträtten följaktligen inte göras gällande av kreditgivaren-panthavaren. Och väl att märkta kan ogiltigheten av köparens panträttsupplåtelse inte melioreras av god tro hos kreditgivaren; köparen kan ju bara få "vilande lagfart" varför en rättsdisposition från hans sida inte kan grunda ett godtrosförvärv.[41] I och för sig kan däremot trots att frågan om kommuns utövande av förköpsrätt alltjämt är svävande en av överlåtaren efter överlåtelsen gjord panträttsupplåtelse vinna giltighet med stöd av godtrosreglerna.[42] Men den kreditgivare som har aktualitet just i förevarande sammanhang, vilket rör övertagande av betalningsansvaret för lån vid fastighetsägarväxling, kan aldrig vara i god tro beträffande överlåtarens fastighetsägarbehörighet enär han ju känner till att överlåtelse skett. Inte ens om förköpsrätten skulle komma att utnyttjas och överlåtelsen till den ursprunglige köparen därmed skulle bli ogiltig, finns utrymme för en med stöd av godtrosreglerna giltig panträttsupplåtelse från överlåtarens sida. Om förköpsrätten utnyttjas uppfattas läget som att fastigheten övergått från överlåtaren till kommunen vid den tidpunkt då den skulle ha övergått till den ursprunglige köparen; i händelse av förköp går fastigheten sålunda direkt över till kommunen och kommer inte under någon tidrymd på nytt i överlåtarens hand. Det är denna omständighet som medför att skydd för kreditgivaren aldrig kan skapas genom att man avfordrar jämväl överlåtaren namnpåskrift under den nya omslagsreversens pantförskrivningstext; överlåtaren har inte längre någon fastighetsägarbehörighet, och kreditgivaren är införstådd med att så är fallet varför han inte kan åberopa god tro.[43]

Det kan tilläggas att ifrågavarande metod med ny omslagsrevers vid övertagande av betalningsansvaret för lån i samband med fastighetsägarväxling är

[40] Förköpsrätten utövas genom att kommunen underrättar säljare och köpare om dess beslut att utöva förköpsrätten samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten. Förköpsrätten skall utövas senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det köparen sökte lagfart eller förvärvstillstånd som erfordras enligt jordförvärvslagen 14/5 1965 (nr 290) eller annan lag. Om säljaren eller köparen anmäler försäljningen till kommunen innan lagfart eller förvärvstillstånd söks räknas tiden i stället från dagen för anmälan. Innan respektive tidsfrist gått till ända, kan köparen inte erhålla lagfart på sitt förvärv försåvitt inte kommunen dessförinnan förklarat sig avstå från att åberopa sin förköpsrätt.

[41] Se ovan s. 178. Jfr t. ex. Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 104, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 35 samt Corell m. fl. a. a. s. 25.

[42] Jfr ånyo s. 176 not 16 här ovan samt Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 35 och Corell m. fl. a. a. s. 25.

[43] Ang. förköpsrättens inverkan i panträttssammanhanget se allmänt Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 104, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 35 samt Corell m. fl. a. a. s. 25 och 31. (Jfr beträffande förköpsrätten som sådan Stark a. a. s. 321 f. och Åsbring a. a. s. 111 f.) T. Nordling har i sin art. i SvJT 1976 s. 220 ff. inte berört den kommunala förköpsrättens inverkan på de frågeställningar han behandlar; jfr s. 249 not 38 här ovan.

enligt uppgift den helt dominanta när kreditgivaren är en fysisk person; säkerligen begagnas den i betydande utsträckning också i den institutionella kreditgivningen.[44]

Under senare år har emellertid ett annat tillvägagångssätt för övertagande av fastighetslån börjat praktiseras av banker och andra kreditinstitutioner. Det är enklare och har förestavats redan av önskvärdheten att slippa den omgång som metoden med ny omslagsrevers innebär. Ett nog så viktigt incitament till användningen av detta alternativ torde emellertid ha varit strävandena att konstruera ett bättre skydd mot de risker som följer med utställandet av ny omslagsrevers. I stället för en sådan använder den alternativa metoden en s.k. övertagandeförbindelse, en skriftlig handling vari fastighetsöverlåtaren förklarar, att han på fastighetsförvärvaren överför alla sina låneförpliktelser gentemot kreditgivaren-panthavaren, och förvärvaren betygar, att han åtar sig dessa förpliktelser. Såväl överlåtaren som förvärvaren förutsätts alltså underskriva övertagandeförbindelsen. Denna är ett dokument av egen karaktär och kan inte klassificeras som ett skuldebrev, en revers.[45] Den utgör tvärtom en mekanism med vars hjälp man vid låneövertagandet kan undvara både utfärdandet av omslagsrevers och verkställandet av ny pantförskrivning; övertagandeförbindelsen åstadkommer med andra ord i sig ett gäldenärsbyte och en därmed förbunden bekräftelse av att den tidigare gäldenärens pantförskrivning har giltighet även för den nye gäldenärens räkning.[46] Konsekvensen härav måste vara att förfarandet erbjuder kreditgivaren skydd också mot de risker till följd av kommunal förköpsrätt vilka berörts i det föregående. Mot bakgrund av vad nu redan sagts torde det stå klart att kreditgivaren-panthavaren, fastän han mottagit övertagandeförbindelsen, måste bevara den omslagsrevers han på sin tid erhållit.[47] Övertagandeförbindelsen skall ju fortsättningsvis tjäna såsom komplement till omslagsrevers, pantsättningsförklaring och pantbrev.[48]

Vissa av de problem som gör sig gällande i fråga om fastighetsförvärvarens övertagande av överlåtarens lån i fastigheten när metoden med ny omslagsre-

[44] Ang. metoden med ny omslagsrevers se — förutom anfört ställe hos Olivecrona (se s. 249 not 36 här ovan) — Åsbring a. a. s. 99 f. och framför allt T. Nordling i SvJT 1976 s. 221 ff.

[45] Jfr T. Nordling i SvJT 1976 s. 223 not 15; med full rätt framhåller Nordling att den av Åsbring i a. a. s. 100 begagnade termen övertagande*revers* är mindre adekvat. Övertagandeförbindelsen är otvivelaktigt ett dokument sui generis.

[46] Att övertagandeförbindelsen skulle syfta till att åstadkomma ett gäldenärsbyte *"jämte en pantöverlåtelse"* såsom formuleringen lyder hos T. Nordling i SvJT 1976 s. 224 är väl inte något särskilt lyckligt sätt att uttrycka funktionen; panten överlåts ju inte alls utan stannar hos kreditgivaren. Ang. den rättsliga innebörden av övertagandeförbindelsen se jämväl Wahrolén i SvJT 1976 s. 676 ff. (art. rubricerad "Ytterligare om övertagande av fastighetslån") och T. Nordling i SvJT 1976 s. 679 f. (replik till nyssnämnda art. av Wahrolén).

[47] Observera dock den av T. Nordling i SvJT 1976 s. 224 not 16 påpekade tveksamheten huruvida kreditgivarens kvarhållande av omslagsreversen är förenligt med skuldebrevslagen.

[48] Ang. detta alternativa förfarande med övertagandeförbindelse se allmänt T. Nordling i SvJT 1976 s. 223 f. och Åsbring a. a. s. 100.

vers används möter i själva verket över huvud taget i situationer när en nybliven fastighetsägare skall uppta lån mot panträtt i fastigheten. De besvärligheter som framträder i sådana situationer är nämligen i gemen ofta orsakade av att det mestadels förflyter viss tid mellan dagen för överlåtelsens egentliga tillkomst (vid köp köpslutet) och dagen för överlåtelsens definitiva konfirmerande. En frekvent anledning härtill är att överlåtelsevillkor uppställts vars infriande måste avvaktas. När så sker ligger det nära till hands att man på ett särskilt åskådligt sätt vill konstatera villkorsuppfyllelsen och därför utöver den egentliga överlåtelsehandlingen utfärdar ett bekräftande dokument. Oaktat det enligt JB är helt tillräckligt att en enda överlåtelsehandling upprättats vilken tillgodoser minimiformkraven, är det sålunda ett vanligt förfarande vid köp att man iakttar det sedan 1800-talet brukade mönstret med dubbla köpehandlingar, d. v. s. först köpekontraktet, som markerar det egentliga köpslutet varigenom äganderätten övergår,[49] och därefter köpebrevet, som bekräftar uppfyllelsen av eventuellt stipulerade villkor.[50] Av 20 kap. 7 § 12 JB framgår att fastighetsförvärvaren inte kan erhålla lagfart å sitt fång medan detta alltjämt är beroende av villkor. Vad som under någon tid kan göra överlåtelserna svävande är emellertid inte bara avbidan på uppfyllandet av mellan överlåtelsekontrahenterna avtalade villkor. Såsom exempel på andra orsaker till en dylik ofrånkomlig [51] väntan på överlåtelsens slutgiltighet och därmed på lagfarts beviljande må nämnas att förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning (se 20 kap. 7 § 9 JB), att vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp inte sker (20 kap. 7 § 10 JB) samt att förvärvet i annat fall är enligt lag beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd (20 kap. 7 § 11 JB).[52] Av något annorlunda beskaffenhet är lagfartshinder av mestadels mera stadigvarande natur, såsom att fångesmannen inte har lagfart (20 kap. 7 § 2 JB); där rör det sig måhända inte alls om avbidan på att hindret skall undanröjas utan om en på lång sikt föreliggande omöjlighet att vinna lagfart.

I varierande mån är de förhållanden vilka enligt vad nu berörts föranleder, att fastighetsförvärvarens fång ännu inte vunnit erkännande såsom definitivt, åtminstone inte genom lagfarts beviljande, ägnade att hos en presumtiv kreditgivare skapa tvekan angående förvärvarens fastighetsägarbehörighet. Denna problematik har redan förut behandlats i den allmänna framställningen beträffande de till fastighetsägarbehörigheten hörande frågeställningarna.[53] Som där påvisats löper kreditgivare, som nöjer sig med att innehavare av "vilande lagfart" tillhandahåller vilandebevis eller ett under medverkan av

[49] Jfr Vahlén, Köp av fastighet; lagfart s. 79.
[50] Ang. bruket av dubbla köpehandlingar se allmänt Westerlind, JB 1—5 s. 267 ff. och 282.
[51] Med "ofrånkomlig" vill antydas att här inte inbegrips sådana omständigheter som ofullkomligheter i fråga om formkravens uppfyllande (jfr närmast 20 kap. 7 § 1 och 7 JB).
[52] Bl. a. märks i detta hänseende eventuellt erforderligt tillstånd enligt jordförvärvslagen.
[53] Se ovan s. 166 ff., särskilt s. 178 f.

överlåtaren tillkommet pantbrev såsom pantsäkerhet,[54] ganska stora risker. Skulle fastigheten frångå förvärvaren till följd av klander eller förvärvet återgå som ogiltigt eller avtal om förvärvet hävas av överlåtaren,[55] är enligt 6 kap. 8 § JB panträttsupplåtelsen utan verkan, och något godtrosskydd enligt 18 kap. 2 § JB — eller ett därmed jämförligt godtrosskydd[56] — mot upplåtelsens ogiltighet åtnjuter kreditgivaren inte. Skulle panträttsupplåtaren inte ens ha "vilande lagfart", blir kreditgivarens position ännu mera prekär.[57]

Det är naturligt att man i den praktiska verksamheten sökt finna medel att skapa större trygghet för kreditgivaren när denne velat tillmötesgå en ny fastighetsägares önskan att mot pantsäkerhet i fastigheten förskaffa sig lån. Utan vidare framstår det väl som ytterst väsentligt att främja sådana strävanden, eftersom lånesituationer av detta slag är synnerligen frekventa. En av de utvägar man tyckt sig kunna tillgripa vid kredit till nybliven fastighetsägare som ännu inte erhållit lagfart är att låta denne begagna sig av pantbrev som uttagits före överlåtelsen, antingen av överlåtaren själv eller också av någon hans företrädare i fångeskedjan.[58] Men det tillvägagångssättet tillför inte kreditgivaren större trygghet beträffande panträttsupplåtelsens giltighet än om vilandebevis skulle ha lagts till grund för lånet;[59] såsom instrument för ernående av större trygghet i angivet hänseende är begagnandet av ett redan tillgängligt pantbrev alltså i sig irrelevant. Annorlunda blir läget naturligtvis om kreditgivaren utverkar att såväl överlåtaren som förvärvaren verkställer pantförskrivningen av pantbrevet; under sådana förhållanden har kreditgivaren garderat sig mot eventualiteten av att det så småningom befinns att förvärvarens fång inte står sig. Alternativt kan ju t. o. m. själva panträttsupplåtelsen göras före överlåtelsen, och då alltså av överlåtaren.[60] Ett annat förfaringssätt som kommit till begagnande är att kreditgivaren låter — självfallet med förvärvarens goda minne — överlåtaren upprätta en inteckningsansökan som ges in till inskrivningsmyndigheten före lagfartsansökningen för förvärvaren. Pantförskrivningen av det blivande pantbrevet kan sedan göras av överlåtaren och

[54] Observera den speciella möjlighet som JB ställt till förfogande för fastighetsöverlåtare som vill förhjälpa förvärvaren till att erhålla pantbrev. Enligt 22 kap. 4 § 1 kan överlåtaren medge att förvärvaren får sin inteckningsansökan bifallen oaktat förvärvaren bara har "vilande lagfart"; en förutsättning är ju dock i så fall att överlåtaren själv har lagfart. Se t. ex. Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 63 och Vahlén, Köp av fastighet; lagfart s. 81.

[55] Det sistnämnda har intresse för det fall förvärvaren inte uppfyllt ett till överlåtarens förmån uppställt villkor; jfr s. 178 not 27. — Ang. den terminologiska skillnaden mellan återgång och hävning se Westerlind, JB 1—5 s. 297 ff.

[56] Här åsyftas godtrosskydd gentemot ogiltighet föranledd av förfoganderättsinskränkning; något uttryckligt stadgande varå detta godtrosskydd baseras finns inte. Jfr här ovan s. 178 not 26 och s. 234 f. jämte not 56 å s. 235.

[57] Se s. 179 här ovan. Jfr allmänt Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 34 och Corell m. fl. a. a. s. 31.

[58] Jfr t. ex. Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 34.

[59] Se därom vad nyss klarlagts i det föregående.

[60] Jfr Corell m. fl. a. a. s. 31.

förvärvaren tillsammans.[61] Överlåtarens pantförskrivning kan då i allmänhet åberopas därest förvärvet inte står sig. Men metoden är — såsom förut utvecklats[62] — inte gångbar när giltigheten av förvärvet är beroende av om kommun utnyttjar sin förköpsrätt; med avseende på det fallet är det i förevarande allmänna sammanhang, likaväl som när spörsmålet gällde det speciella läget vid utställandet av ny omslagsrevers i samband med övertagande av fastighetslån, svårt att ge anvisning på en i allo säker utväg.[63]

I denna analys av panträttsförhållandena vid fastighetsägarväxling har redan inledningsvis nämnts att eventuellt förefintliga ägarhypotek — antingen de utgörs av pantbrev som inte alls tagits i anspråk som pantsäkerhet eller fråga är om pantbrev som bara delvis utnyttjats härför — normalt blir vid överlåtelse av fastigheten betraktade som att de följer denna och alltså övergår till fastighetsförvärvaren;[64] givetvis blir ägarhypoteken under sådana omständigheter inte avräknade på köpeskillingen, något som också det klargjorts i sammanhanget.[65] Ägarhypoteken har även därutöver blivit något berörda uti den föregående framställningen i förevarande ämne. Så har vid behandlingen av förfarandet vid kartläggningen av inteckningsbelastningen och vid redovisningen för utfärdade pantbrev understrukits att obelånade pantbrev skall företes och normalt överlämnas till fastighetsförvärvaren.[66] Jämväl har beträffande belånade pantbrev framhållits vikten av att fastighetsförvärvaren snarast efter överlåtelsens genomförande underrättar panthavaren om äganderättsövergången. Underrättelsen är avsedd att förhindra fastighetsöverlåtaren att i fortsättningen utnyttja eventuellt existerande överhypotek för andrahandspantsättning; åtgärden syftar med andra ord till att i fastighetsförvärvarens intresse bevara karaktären av ägarhypotek hos sådant överhypotek som vid fastighetsägarväxlingen inte var ianspråktaget såsom pantsäkerhet.[67]

Ett faktum är emellertid att ägarhypotek ofta blir vid fastighetsägarväxling som sker genom köp begagnade såsom tjänliga instrument för säljarens beredvillighet att lämna köparen viss kredit på den del av köpeskillingen som normalt skulle ha betalats kontant. Också det har berörts i det föregående.[68] Bakgrunden härtill är det förut redovisade förhållandet att den särskilda legala

[61] Jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 34. — Möjligen är det samma förfarande som rekommenderas av Corell m. fl. a. a. s. 31, när det heter: "En annan utväg är att pantförskrivningsavtalet undertecknas av både överlåtare och förvärvare." En förutsättning för att en sådan gemensam pantförskrivning skall tillhandahålla en pålitlig framkomstväg är emellertid såsom framgått att det är överlåtaren som ingett inteckningsansökningen; jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 34.

[62] Se ovan s. 249 f.

[63] Jfr Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 28 (uttalande i kreditorganisationernas uti angivna publikation avtryckta skrivelse till chefen för justitiedepartementet; se ovan s. 166 not 80).

[64] Se ovan s. 245.

[65] Det brukar ibland uttryckas som att "ägarhypotek betalas kontant"; jfr Stark a. a. s. 205 och Åsbring a. a. s. 100.

[66] Ovan s. 247.

[67] Ovan s. 247 f.

[68] S. 245.

pant- och förmånsrätt som enligt äldre lag tillkom fordran på ogulden köpeskilling inte har någon motsvarighet enligt JBs regler.[69] Eftersom säljaren således inte har någon utan vidare tillgänglig säkerhet i försäljningsobjektet — fastigheten — om köparen får viss kredit på köpeskillingen, måste följaktligen särskilda arrangemang vidtas, och säljarens tillgång till ägarhypotek anmäler sig där som det bästa hjälpmedlet. Krediteras den del av köpeskillingen som motsvarar vad som finns i ägarhypotek avräknas alltså även det beloppet[70] mot att köparen utfärdar en omslagsrevers och samtidigt verkställer en pantförskrivning av det (de) under sådana förhållanden hos säljaren kvarhållna pantbrevet (-en) respektive av överhypotek på belånade pantbrev. Pantförskrivningen kan naturligtvis åvägabringas å köpehandlingen[71] men bör nog helst tecknas på omslagsreversen;[72] i de sammanhang där utkrävandet av panträttens innebörd kan bli aktuellt ter det sig enklare och mera lättöverskådligt att ha pantförskrivningen anbringad på omslagsreversen. Skulle av någon anledning uttrycklig pantförskrivning ha försummats, synes det emellertid — i enlighet med vad som hävdas i ett uttalande inom rättslitteraturen — rimligt att köpehandlingens besked om avräkning av ägarhypotek, av vilketdera slaget det nu vara må, betraktas och godtas som en underförstådd pantförskrivning.[73] Beträffande pantförskrivning av överhypotek måste givetvis under alla förhållanden tillkomma en denuntiation.[74]

Om säljare som är villig lämna köparen kredit inte har ägarhypotek till sitt förfogande, blir väl läget i viss mån överensstämmande med vad som allmänt redovisats beträffande ny fastighetsägares upptagande av lån mot panträtt i fastigheten.[75] Med hänsyn till att i detta fall överlåtaren är identisk med kreditgivaren torde dock prövningen av fastighetsägarbehörigheten inte vålla så stora besvärligheter och tveksamheter. Lämpligast är väl att säljaren själv tar ut pantbrev medan han är legitimerad att göra detta, varefter han låter köparen utställa omslagsrevers med pantförskrivning av pantbrevet. Inte ens vad angår köp som kan möjliggöra utövandet av kommunal förköpsrätt blir problematiken riktigt densamma som när kreditgivaren är en utomstående. Skulle här förköp komma att äga rum, är det kommunen som skall erlägga köpeskillingen, varför hela frågan om den ursprunglige köparens gäld blir överspelad.

Innan kommentarerna till 6 kap. 2 § första stycket JB avslutas, skall bara be-

[69] Se ovan s. 156.

[70] Jfr ovan s. 245. — Ang. uttryckssättet "räkna av ägarhypotek mot köpeskillingen" jfr Wahrolén i SvJT 1976 s. 679.

[71] Se prop. B s. 320, Stark a. a. s. 205, Corell m. fl. a. a. s. 31 och Åsbring a. a. s. 101.

[72] Jfr prop. B s. 320, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 104, samme förf., Inteckning och panträtt s. 104, Stark a. a. s. 205, Corell m. fl. a. a. s. 31 samt Åsbring a. a. s. 101.

[73] Se Hessler i Festskrift till Ekelöf s. 336 ff. Jfr instämmande av Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 104.

[74] Se ovan s. 239 f. och Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 104.

[75] Se ovan s. 251 ff.

träffande vilandebevisets begagnande vid upplåtelse av panträtt hänvisas till vad därom utvecklats i den tidigare framställningen.[76]

2 §. Andra stycket. Här möter panträttskapitlets inledande bestämmelse om ägarhypoteket. Den ger egentligen bara en hänvisning till det lagrum som upptar reglerna om institutets innebörd, 6 kap. 9 § JB, men den meddelar dock i förbifarten en definition på institutet. Detta karakteriseras såsom "fastighetsägarens rätt när pantbrev icke alls eller delvis utnyttjats för pantsättning",[77] en karakteristik vars åsyftade mening återgetts här och var i den föregående framställningen som ju redan i åtskilliga sammanhang haft anledning att komma in på ägarhypoteket.

Det saknas skäl att i anslutning till förevarande lagrum föregripa den behandling av institutet som detta kommer att ägnas längre fram i denna kommentarbok. Till följd av sitt sakliga samband med de ämnen som avhandlas i 6 kap. 3 § JB kommer ägarhypoteket att ingående avhandlas vid sagda paragraf; därutöver kommenteras det förstås vid 6 kap. 9 § JB.

Övergångsbestämmelserna. Inom ramen för presentationen av grunddragen i JBs panträttsreglering jämte anslutande förmånsrätts- och exekutionsregler har förut lämnats en jämförelsevis utförlig översikt också av de viktigaste övergångsbestämmelserna, vartill här hänvisas.[78] I översikten fästes uppmärksamheten först vid de betydelsefulla 23 och 24 §§ PromL. Som där framgick proklamerar 23 §[79] bl. a. att äldre inteckningshandlingar — fordringsinteckningar som beviljats eller sökts före JBs ikraftträdande — skall anses som enligt JB utfärdade pantbrev respektive vilandebevis.[80] Det är den ena av PromLs grundläggande likställighetsförklaringar på panträttsområdet. Den andra upptas i 24 § PromL, framhölls det i översikten. I den paragrafens första stycke sägs till att börja med att, om den äldre inteckningshandlingen, såsom vanligen var fallet, utgjorde säkerhet för en fordran vid JBs ikraftträdande, läget skall betraktas som att panträtt är enligt 6 kap. 2 § JB upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen i fråga.[81]

Sistnämnda regel i 24 § första stycket PromL om att den äldre inteckningshandlingen nu är att betrakta såsom om den vore ett enligt 6 kap. 2 § JB pantsatt pantbrev måste i princip beaktas till alla dess konsekvenser. En central innebörd av "förvandlingen" är givetvis att inteckningshandlingen inte längre

[76] Ovan s. 162 ff.; jfr s. 228.

[77] Det må vara tillåtet invända att ordföljden i den citerade formuleringen är diskutabel. Lagstiftaren hade väl menat: "— — — när pantbrev delvis eller icke alls — — —." Den av lagrådet förordade formuleringen "när pantbrev ej eller endast delvis" hade ju varit utmärkt (jfr prop. A s. 236).

[78] Ovan s. 152 ff.

[79] S. 153.

[80] Fullföljs efter JBs ikraftträdande en dessförinnan vilandeförklarad inteckningsansökan, sker prövningen enligt bestämmelserna i IF, men bifalls ansökningen beviljas inteckning enligt JBs system med ett på vanligt sätt utfärdat pantbrev. Se därom översikten — s. 154 f. här ovan — rörande innehållet i 61 § första st. PromL. Med avseende på de i det lagrummet ifrågavarande inteckningsfallen behövs alltså inte någon förtolkningsdeklaration, utan där framträder inteckningen efter beviljandet såsom en fullt ordinär "modern" inteckning.

[81] S. 153.

konstituerar någon betalningsrätt i fastigheten utan på samma sätt som pantbreven enligt JB har sin funktion renodlad till att vara en säkerhetsrätt; den på själva inteckningshandlingen grundade fordringen, den enligt äldre terminologi "intecknade fordringen", berättigar alltså inte mer till betalning ur fastigheten.[82] Fordringsägaren-panthavaren måste följaktligen, om han har anledning att utsöka sin fordran, åberopa inteckningshandlingen *jämte sin fordran*. Detta faktum kan försätta honom i svårigheter med tanke på stadgandet i 1 § andra stycket lagsökningslagen uti dess fr. o. m. år 1972 gällande lydelse; stadgandet utsäger såsom redovisats i det föregående[83] att, om för fordran som grundar sig å skuldebrev eller annat skriftligt fordringsbevis och är till betalning förfallen upplåtits panträtt i fast egendom, borgenären kan lagsökningsvis söka betalning ur egendomen. Såsom likaledes förut betonats meddelar lydelsen alltså inte något avkall från kravet på skriftligt fordringsbevis, och följden är att den som vill få fastighet "dömd i mät" lagsökningsvägen måste enligt stadgandet i fråga inge själva fordringshandlingen; dessutom föreskriver nuvarande utformning av 2 § lagsökningslagen att borgenären i en situation som här avses jämväl skall ge in vederbörlig pantförskrivningshandling.[84] En borgenär som på sin tid erhållit inteckningshandlingen såsom säkerhet för en muntlig fordran skulle i enlighet med nu refererade bestämmelser i lagsökningslagen vara nödsakad att i ordinär rättegång söka få fastigheten "dömd i mät". För att befria honom från en sådan omgång upptar lagsökningslagen en övergångsföreskrift där det heter att, "om inteckningshandling som rör fast egendom vid ikraftträdandet (av lagsökningslagen i dess nya utformning, d. v. s. med 1972 års ingång) utgör pant för fordran, får lagsökning äga rum enligt 1 § andra stycket i dess nya lydelse, även om fordringen ej grundas på skriftligt fordringsbevis eller panträttsupplåtelsen ej skett skriftligen".[85]

En annan följdverkan av regeln i 24 § första stycket PromL om att den äldre inteckningshandling som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran nu skall uppfattas såsom om den vore ett enligt 6 kap. 2 § JB pantsatt pantbrev är att inteckningshandlingen måste i alla avseenden hanteras med hänsyn härtill. Exempelvis kan återpantsättning inte praktiseras.[86] Och sedan inteckningshandlingen på nytt kommit i fastighetsägarens hand, kan han använda den endast i överensstämmelse med innehållet i 6 kap. 2 § JB; motsvarande gäller om han vill utnyttja inteckningen i fråga för andrahandspantsättning.[87]

I 22 kap. 7—14 §§ JB meddelas regler om de skilda åtgärder som kan aktualiseras beträffande inteckning och pantbrev (utsträckning, utbyte, nedsättning, dödning, relaxation och innehavsanteckning).[87a] I förarbetena till PromL har uttalats att dessa regler bör bli omedelbart tillämpliga även beträffande

[82] Jfr Stark a. a. s. 209 och Corell m. fl. a. a. s. 35.
[83] Ovan s. 126.
[84] Se ånyo ovan s. 126.
[85] Se prop. 1971: 20 s. 343; jfr Stark a. a. s. 209.
[86] Se ovan s. 244.
[87] Se i sist angivna båda hänseenden Corell m. fl. a. a. s. 34. Ang. andrahandspantsättning se ovan s. 239 ff.
[87a] Beakta även institutet sammanföring; se därom ovan s. 238 not 78.

äldre inteckning, något som ansetts kunna ske utan uttryckliga övergångsbestämmelser.[88] Vissa av inteckningsåtgärderna leder till att pantbrev utfärdas i de äldre inteckningshandlingarnas ställe (utsträckning och utbyte).[88a] Dylika åtgärder medför dock inte några speciella komplikationer med avseende på den övergångssituation enligt 24 § första stycket PromL varom här är fråga. Panträtten går alltså ingalunda förlorad genom att ett eller flera pantbrev träder i stället för det äldre dokumentet.[89]

Uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk gjorde departementschefen uttalanden som röjde att han på sakens dåvarande stadium ville förutse, att det när övergångsspörsmålen skulle behandlas inte kunde i och för sig möta något hinder att med omedelbar verkan vid JBs ikraftträdande beröva hithörande äldre inteckningshandlingar — de som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran — deras förmåga att ligga till grund för krav på personligt betalningsansvar;[90] att de inte längre skulle kunna skapa en i den intecknade fastigheten gällande rätt till betalning var ju en redan vid det laget, såvitt kan bedömas, ännu mera given ståndpunkt.[91] Vid beredandet av departementsförslaget till promulgationslag erinrade departementschefen om åsyftade uttalanden men anmälde samtidigt en förändrad inställning i ämnet. Man kunde, medgav han, inte bortse från att en sådan ordning om än i undantagsfall kunde leda till rättsförluster. Vid förnyat övervägande hade han med hänsyn därtill stannat för det förslaget att övergången till den nya balken inte skulle få någon inverkan på det personliga betalningsansvaret på grund av inteckningshandlingarna. Problemet hade för övrigt relativt begränsad räckvidd, menade departementschefen, eftersom en betalningsrätt av det slag som nu avsågs omfattades av preskriptionsbestämmelserna. Fordringar av detta slag förföll alltså efter hand om preskriptionsavbrott inte skedde, slutade han.[92] — Lagrådet ansåg för sin del det vara i och för sig onödigt med ett stadgande av den innebörd departementsförslaget sålunda lanserade angående bevarandet av det med inteckningshandlingen förbundna personliga betalningsansvaret. Enligt lagrådet var det tämligen självklart att, när personligt betalningsansvar på grund av inteckningshandling förelegat vid tiden för nya balkens ikraftträdande, ansvaret skulle kunna utkrävas även efter ikraftträdandet. En uttrycklig bestämmelse syntes emellertid böra meddelas, särskilt som det enligt lagrådets mening fanns behov av att fastslå att vad som enligt olika bestämmelser i IF dittills hade gällt om att gäldenären i vissa fall gick fri från betalningsansvar fortfarande skulle iakttas.[93] — Den övergångsregel om det personliga ansvaret vilken i överensstämmelse härmed upptogs i PromL, närmare bestämt i 29 §,[94] utsäger att bestämmelserna i PromL inte utgör hinder för borgenär att göra gällande personligt be-

[88] Se prop. 1970: 145 s. 149.
[88a] Se ovan not 87a å nästföregående sida.
[89] Se prop. 1970: 145 s. 131. Jfr påpekande hos Stark a. a. s. 312 f.
[90] Se prop. B s. 263 f.
[91] Jfr s. 256 f. här ovan.
[92] Prop. 1970: 145 s. 135.
[93] Prop. 1970: 145 s. 413 (lagrådets utl.); jfr samma prop. s. 451.
[94] Paragrafen omnämndes inte i översikten här ovan s. 152 ff.

talningsansvar på grund av inteckningshandling, varefter tilläggs att bestämmelserna i 28 och 29 §§ samt 34 § tredje stycket IF[95] fortfarande äger tillämpning.

Det personliga betalningsansvaret gäller naturligtvis bara medan det ännu är opreskriberat. En annan anledning till att det upphör kan ju vara att det avskrivs.[96]

Skulle äldre inteckningshandling av den karaktär varom fråga alltjämt är, d. v. s. inteckningshandling som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran, vara förenad med personligt betalningsansvar och skulle innehavaren av inteckningshandlingen komma i den situationen att han behövde förskaffa sig betalning med utnyttjande av det personliga betalningsansvaret, synes hinder inte föreligga mot att han lagsökningsvägen söker få den personligen betalningsansvariges fastighet "dömd i mät". Denna hans möjlighet torde inte vila på den förut omförmälda övergångsregeln till lagsökningslagen i dess nuvarande version,[97] utan möjligheten står till buds redan med stöd av 1 § andra stycket och 2 § i själva lagsökningslagen. Såsom uttalades i förarbetena till övergångsregeln är det, om borgenär har fordran som baseras på själva inteckningshandlingen, "utan vidare klart att lagsökning även framdeles kan grundas på handlingen". Inteckningshandlingen utgör nämligen då skriftligt bevis om fordringsförhållandet.[98]

I anslutning till regeln i 24 § första stycket PromL om att, där äldre inteckningshandling utgjorde säkerhet för en fordran vid JBs ikraftträdande, panträtt skall anses upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen i enlighet med 6 kap. 2 § JB erinrades i förarbetena till PromL att en grundläggande princip i 6 kap. JB är att panträttsupplåtelsen kan företas bara av den som är ägare till fastigheten. Om rättshandlingen vidtogs obehörigen av annan, kom inte någon panträtt till stånd, påmindes det vidare. Någon sådan regel borde inte uppställas, när det gällde att infoga äldre pantsättningar i det nya systemet. Hade en giltig pantsättning verkställts enligt äldre lag men hade den gjorts av annan än fastighetsägaren, borde pantsättningen likväl gälla som panträttsupplåtelse enligt JB. En motsatt lösning skulle innebära att inteckningshandlingen måste bli godtagen som en självständig fordringshandling, varigenom en onödig begräns-

[95] Ang. 28 och 29 §§ IF se ovan s. 63 f. Beträffande 34 § IF se ovan s. 73; tredje st. av paragrafen hade följande lydelse: "Har åtgärd, varom nu är sagt (uppdelning), vidtagits utan samtycke av den, som personligen ansvarar för den fordran, för vilken den gemensamma inteckningen fastställts, och kan till följd av åtgärden fordringen icke uttagas ur egendomarna, vare han fri från sin ansvarighet."

[96] Ang. bibehållandet av det med äldre inteckningshandling förbundna personliga betalningsansvaret, jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 76, Stark a. a. s. 212 samt Corell m. fl. a. a. s. 35.

[97] Se ovan s. 257.

[98] Se SOU 1968: 64 s. 250 och prop. 1971: 20 s. 343. Jfr uttalande hos Corell m. fl. a. a. s. 35; måhända är uttalandet exklusivt inriktat på situationen beträffande äldre inteckningshandling som borgenär innehade vid JBs ikraftträdande utan att handlingen utgjorde säkerhet för fordran — den kategori inteckningshandlingar vartill framställningen så småningom skall övergå — men även med avseende på lagsökningsförutsättningarna beträffande den kategorien synes uttalandet vara tveksamt; jfr nedan.

ning i de nya bestämmelsernas tillämplighet skulle åstadkommas, anfördes det vidare.[99]

Övergångsspörsmålet om en enligt äldre rätt verkställd pantsättning som gjorts av annan än fastighetsägaren tillvann sig därefter förnyad uppmärksamhet i 1971 års omförmälda lagstiftningsärende rörande bl. a. ändring i 6 kap. 7 § JB av förut redovisad innebörd.[1] Upprinnelsen till lagstiftningsärendet var såsom tidigare angetts en skrivelse från landets kreditorganisationer till chefen för justitiedepartementet.[2] Enligt vad departementschefen uppgav i lagstiftningsärendet skulle ifrågavarande övergångsspörsmål ha aktualiserats vid de överläggningar som med anledning av skrivelsen hållits med företrädare för kreditorganisationerna.[3] I sina vidare uttalanden i spörsmålet hänvisade departementschefen till det nyss återgivna anförandet i förarbetena till PromL och konstaterade i likhet med vad däri skett att, om en giltig pantsättning ägt rum enligt äldre rätt men den hade gjorts av annan än fastighetsägaren, pantsättningen likväl gällde såsom panträttsupplåtelse enligt 6 kap. 2 § JB. Förevarande övergångsregel i 24 § första stycket PromL angående äldre inteckningshandling som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran tog främst sikte på det fallet, att inteckningshandlingen hade lämnats som säkerhet för lån vars kapitaldel inte kunde ökas utan att nytt försträckningsavtal träffades, fortsatte departementschefen. Ingicks ett sådant avtal efter JBs ikraftträdande och ville borgenären utnyttja den äldre inteckningshandlingen som säkerhet också för det nya lånet, måste en ny pantförskrivning ske. Panträttsupplåtelsen skulle då göras i den ordning som JB föreskrev, vilket innebure att fastighetsägaren måste verkställa pantförskrivningen.[4] Även för det fall att den ursprungliga pantförskrivningen avsett även framdeles uppkommande fordringar, hade det emellertid satts i fråga om inte ny pantförskrivning under medverkan av fastighetsägaren måste ske för att de fordringar som kunde uppkomma efter ikraftträdandet skulle omfattas av panträtt i fastigheten, anförde departementschefen. Från kreditorganisationernas sida hade framhållits att, om regleringen skulle ha denna innebörd, det skulle kräva en betydande arbetsinsats av kreditgivarna, eftersom i så fall bl. a. alla generella pantförskrivningar[5] måste kontrolleras och i förekommande fall göras om. För egen del kunde departementschefen inte finna några skäl som talade för att de fall som åsyftades av kreditorganisationerna borde behandlas på ett annat sätt än de fall som de ifrågavarande övergångsbestämmelserna omedelbart tog sikte

[99] Prop. 1970: 145 s. 130.

[1] Se ovan bl. a. s. 101 och 172 ff.

[2] Skrivelsen är såsom anmärkts i not 80 å s. 166 avtryckt i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 26 ff.

[3] Ang. dessa överläggningar se ovan s. 172. Ifrågavarande spörsmål är emellertid inte omnämnt i kreditorganisationernas skrivelse och inte heller i den sammanfattning av skrivelseinnehållet och av vad som förekommit vid de angivna överläggningarna vilken är intagen i prop. 1971: 179 s. 22 ff. Spörsmålet synes inte heller vara indicerat i de olika promemorior och anteckningar återspeglande överläggningsmaterian vilka avtryckts i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 31—51.

[4] Jfr vad som anmärkts här ovan s. 257.

[5] Ang. generell pantförskrivning se ovan bl. a. s. 165 f., 202 och 212 f.

på. Enligt departementschefens mening låg det helt i linje med de principer som bestämmelserna var ett uttryck för att panthavarens ställning, såvitt nu var i fråga, inte försämrades vid övergången till det nya systemet. Detta betydde att, om den pantförskrivning som hade gjorts före JBs ikraftträdande var generell, borgenären skulle kunna bevilja nya lån efter ikraftträdandet och få säkerhet i fastigheten för dessa som om det hade varit fastighetsägaren själv som gjort den generella pantförskrivningen. För de berörda rättsägarna måste en sådan ordning te sig högst naturlig. Någon uttrycklig lagregel med den innebörd som hade angetts fann departementschefen inte vara påkallad, hette det avslutningsvis.[6]

Det kan tilläggas att den av departementschefen sålunda tillkännagivna ståndpunkten, som framstår som högst rimlig, inte föranledde någon som helst gensaga vid lagrådsgranskningen.

Så långt de i 24 § första stycket PromL avhandlade äldre inteckningar som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran. Emellertid meddelas i samma stycke av 24 § PromL en övergångsregel även beträffande äldre inteckningshandling som vid nämnda tidpunkt innehades av borgenär utan att handlingen utgjorde säkerhet för fordran. Jämväl sistnämnda övergångsregel uppmärksammades i den översikt som lämnades inom ramen för presentationen av grunddragen i JBs panträttsreglering jämte anslutande förmånsrätts- och exekutionsregler.[7]

Nu ifrågavarande kategori äldre inteckningshandlingar och dess behandling i övergångshänseende diskuterades redan i motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk. Inledningsvis fastslogs därvid att denna kategori, avseende inteckningar som vid ikraftträdandet av den nya balken fungerade som självständiga värdehandlingar av regelmässigt löpande karaktär, beredde större svårigheter än andra inteckningskategorier, trots att kategorien måste antas vara relativt sett mycket liten. I dessa fall hade nämligen det personliga ansvaret som regel full giltighet, förklarade departementschefen. Även betalningsanspråket mot fastigheten måste i hithörande fall vara knutet till inteckningshandlingen, och det lät sig knappast göra att kräva att parterna efter ens en väl tilltagen övergångstid skulle anpassa sitt mellanhavande till ett nytt system. Risken för rättsförluster vid någon form av preklusionsförfarande skulle man aldrig helt kunna bortse från. LB hade inte heller ansett det vara möjligt att ta ett sådant steg såvitt avsåg det personliga ansvaret.[8] Om å andra sidan ifrågavarande kategori inteckningar skulle få behålla sitt dåvarande innehåll, skulle på marknaden vid sidan av varandra förekomma inteckningar av vilka flertalet inte uppbar någon betalningsförpliktelse medan andra fungerade som löpande värdepapper utan att inteckningarna utåt företedde några skiljaktigheter.[9] Olägenheterna med en sådan ordning

[6] Prop. 1971: 179 s. 43 f.

[7] Ovan s. 153.

[8] Jfr SOU 1960: 24 s. 165 (28 § i promulgationslagen till LBs jordabalksförslag av år 1960), SOU 1960: 26 s. 70 f. (motiven till sagda paragraf) samt SOU 1963: 55 s. 142 (jordabalksutredningens likalydande 27 § i promulgationslagen till 1963 års jordabalksförslag).

[9] Departementschefens jämförelse avsåg uppenbarligen enbart olika kategorier av

var uppenbara, hävdade departementschefen. Häremot kunde invändas att självständiga inteckningar dock förekom i relativt ringa utsträckning och att de efter den nya balkens ikraftträdande tämligen snabbt skulle minska i frekvens. Den som fick en separat äldre inteckning i sin hand från annan än fastighetsägaren skulle vid iakttagande av normal försiktighet som regel inte våga lita på att handlingen såsom tillhörande kategorien löpande värdepapper verkligen hade något värde. Inte ens de inteckningar som vid tidpunkten för de nya reglernas ikraftträdande cirkulerade separat skulle alltså i praktiken kunna fungera som löpande värdepapper. Men detta förhållande gav i själva verket anvisning på en lämplig utväg att lösa övergångsproblemen, menade departementschefen. De nu ifrågavarande inteckningarna, vilka alltså alltjämt skulle vara bärare av betalningsförpliktelser, skulle genom ett stadgande i promulgationslagen kunna med omedelbar verkan fråntas sin karaktär av löpande värdepapper och vid balkens ikraftträdande övergå till att utgöra enkla skuldebrev. I denna egenskap skulle de anses ställda till den person som innehade dem vid ikraftträdandet. I fråga om fastighetsägarens rätt till invändning på grund av förhållande som inträffat efter ikraftträdandet skulle därmed reglerna för enkla skuldebrev vinna tillämpning. Den borgenär som vid ikraftträdandet av de nya reglerna ägde göra anspråk gällande på grund av sitt innehav av en separat inteckningshandling — antingen fråga var om enbart en rätt att söka betalning ur fastigheten eller därjämte om en personlig betalningsförpliktelse enligt inteckningshandlingen — skulle i sitt rättsförhållande till fastighetsägaren-gäldenären inte påverkas av den nya lagstiftningen. Vid överlåtelse av inteckningen skulle dock den nye borgenären inte få bättre rätt än den som överlåtaren hade. Om inteckningen efter ikraftträdandet hade inlösts av fastighetsägaren, skulle den självfallet anses ha förlorat egenskapen att vara bärare av betalningsanspråk,[10] slutade departementschefen.[11]

När det egentliga arbetet med övergångsfrågorna upptogs, hade man tydligen övergett tanken på att tillgripa den åtgärd som skisserades i det nyss refererade anförandet, d. v. s. att låta de nu ifrågavarande inteckningshandlingarna förlora sin karaktär av löpande värdepapper och övergå till att utgöra enkla skuldebrev. I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till promulgationslag konstaterades bara att såvitt angick inteckningshandlingar som vid den nya jordabalkens ikraftträdande innehades av borgenär utan att utgöra säkerhet för fordran borgenären borde till skillnad mot vad som förordats beträffande inteckningshandlingar vilka vid samma tidpunkt utgjorde säkerhet för fordran vara bibehållen vid sin rätt att med stöd av enbart inteckningshandlingen rikta krav mot den intecknade fastigheten. Departementschefen gjorde emellertid i sammanhanget vissa påpekanden. Om fastighetsägaren sedermera inlöste handlingen eller denna eljest på rättmätigt sätt kom i fastighetsägarens hand, upphörde givetvis panträtten, betonade departements-

äldre inteckningshandlingar, och vid jämförelsens anställande synes ha presumerats att kategorien äldre inteckningshandlingar som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran skulle berövas funktionen att vara grundval för krav på personligt betalningsansvar. Jfr ovan s. 258.

[10] Jfr vad som anmärkts här ovan s. 257.

[11] Prop. B s. 263 f.

chefen. Nedgick fordringen genom betalning, avtal, kvittning eller dom, ändrades panträtten i samma mån. Sedan panträtten upphört eller ändrats i enlighet med vad departementschefen sålunda åberopat, kunde inteckningshandlingen inte utnyttjas på annat sätt än genom pantförskrivning enligt de tilltänkta bestämmelserna i den nya jordabalken.[12]

Intressant att notera är att departementschefen i samma motiv något befattade sig med spörsmålet angående vilka invändningar som fastighetsägaren skulle kunna resa mot krav på grund av nu ifrågavarande inteckningshandlingar. Uttryckligen anknöt departementschefen inte härvid till vad som i motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk yttrats rörande olägenheterna av inteckningshandlingarnas karaktär av löpande värdepapper. Vad därvidlag hade andragits torde dock ha varit en underförstådd bakgrund till vad som nu uttalades i förevarande motiv. Om en borgenär efter balkens ikraftträdande gjorde panträtt gällande mot den intecknade egendomen under åberopande av en solitär inteckningshandling av nu ifrågavarande slag, kunde mot kravet invändas att inteckningen ensam inte alls eller endast till mindre del medförde rätt till betalning ur den intecknade egendomen, framhöll departementschefen. Naturligen ankom det i sådant fall på fastighetsägaren att styrka förekomsten av någon omständighet som föranledde att rätt till betalning ur egendomen inte förelåg enligt inteckningshandlingens formella innehåll. Fastighetsägaren kunde därvid åberopa att inteckningshandlingen rätteligen vid ikraftträdandet innehades av fastighetens ägare eller att borgenärens fordran var vid ikraftträdandet lägre än det betalningsanspråk som nu framställdes eller att inteckningshandlingen vid ikraftträdandet utgjorde säkerhet för fordran eller att handlingen efter ikraftträdandet varit i fastighetsägarens hand eller slutligen att fordringsförhållandet på annat sätt upphört eller ändrats. Styrkte fastighetsägaren någon sådan invändning, skulle borgenärens krav lämnas utan bifall (helt eller delvis), summerade departementschefen.[13]

Vill innehavare av inteckningshandling varom nu är fråga — alltså inteckningshandling som vid JBs ikraftträdande innehades av borgenär utan att handlingen utgjorde säkerhet för fordran — genom utsökning tillgodogöra sig sin rätt på grund av handlingen, torde ingenting hindra att han lagsökningsvägen söker få fastigheten "dömd i mät". Huruvida inteckningshandlingen är förenad med personligt betalningsansvar eller inte synes härvidlag vara likgiltigt. Och angivna möjlighet att begagna lagsökningsvägen kan inte anses vara beroende av den förut omförmälda övergångsregeln till lagsökningslagen utan står till förfogande redan i kraft av bestämmelserna i själva lagsökningslagen.[14]

Sedan 24 § PromL sålunda i sitt första stycke meddelat dessa viktiga övergångsregler beträffande de båda kategorierna av äldre inteckningshandlingar — inteckningshandlingar som vid JBs ikraftträdande utgjorde säkerhet för fordran och inteckningshandlingar som vid samma tidpunkt innehades av borge-

[12] Prop. 1970: 145 s. 130 f. Jfr här ånyo vad som anmärkts ovan s. 257.
[13] Se prop. 1970: 145 s. 131.
[14] Jfr ovan s. 259, SOU 1968: 64 s. 250, prop. 1971: 20 s. 343 och Corell m. fl. a. a. s. 35.

när utan att handlingarna utgjorde säkerhet för fordran — upptar paragrafen uti sitt andra stycke en övergångsbestämmelse[15] enligt vilken utan hinder av första stycket stadgandet i 59 § IF fortfarande skall gälla. Angående 59 § IF får hänvisas till den föregående framställningen.[16] Dess korta lydelse må dock här återupprepas: "Utan hinder av inteckning må tvist om fordrans giltighet eller om annan intecknad rättighets bestånd lagligen prövas." Övergångsbestämmelsen i 24 § andra stycket PromL tillkom i enlighet med övervägaganden som här skall redovisas.

Uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till promulgationslag erinrade departementschefen om innehållet i 59 § IF och framhöll att stadgandet var ett uttryck för den allmänna grundsatsen i den äldre rätten att inskrivning inte avskar rätt till talan på grund av materiella brister i det inskrivna rättsförvärvet. Samma grundsats kom i den tilltänkta nya jordabalken till uttryck i 19 kap. 16 §,[17] betonade departementschefen vidare. I det sistnämnda lagrummet angavs att fråga, huruvida förvärv som låg till grund för inskrivning var ogiltigt eller inte kunde göras gällande eller huruvida inskrivningen av annat skäl kränkte någons rätt, fick prövas utan hinder av inskrivningen. För panträttens del kom saken emellertid i ett annat läge genom den form panträtten hade skänkts i förslaget till ny jordabalk, fortsatte departementschefen. Enligt jordabalksförslaget låg något rättsförvärv inte till grund för inteckningen, och någon rättskränkning kunde i princip inte ske genom inteckningen, eftersom panträtt kom till stånd genom en särskild rättshandling från fastighetsägarens sida skild från inteckningsförfarandet. Med hänsyn därtill fanns inte något utrymme för principen i jordabalksförslagets 19 kap. 16 § såvitt gällde inteckning,[18] och paragrafen var inte heller tillämplig på inteckning. I övergångshänseende uppkom emellertid vissa problem med tanke på att panträtt i somliga fall skulle anses upplåten i fastighet utan att det enligt den nya balken angivna tillvägagångssättet hade använts, anförde departementschefen ytterligare. Läget kunde mycket väl vara det, att vid den nya jordabalkens ikraftträdande den intecknade fordringen inte kunde göras gällande mot fastighetsägaren, exempelvis därför att den fordringshandling som låg till grund för inteckningsbeslutet var förfalskad eller inteckningsmedgivandet var lämnat av annan än fastighetens rätte ägare. Enligt 59 § IF hade fastighetsägaren rätt att göra invändning om sådant förhållande fastän inteckning beviljats. En oinskränkt tillämpning av den föreslagna ståndpunkten i promulgationslagen till jordabalken innebärande att panträtt skulle anses upplåten i fastigheten skulle kunna medföra att fastighetsägarens angivna rätt att göra invändning gick om intet, hette det avslutningsvis i departementschefsanföran-

[15] Bestämmelsen omnämndes inte i översikten här ovan s. 152 ff.

[16] Se ovan s. 65; jfr nedan s. 338 f.

[17] Motsvaras med oförändrad lydelse av samma lagrum i JB. Se även nedan s. 338.

[18] Departementschefen hänvisade i sammanhanget till 6 kap. 10 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk. Sagda lagrum som inte fick någon motsvarighet i den slutliga lagtexten i JB hade följande lydelse: "Omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning medför ej ogiltighet av inteckningen." Se prop. A s. 117. Jfr nedan s. 344 f.

det.[19] Den regelformulering som i överensstämmelse därmed upptogs i det till lagrådet remitterade departementsförslaget hade följande lydelse:[20] "Första stycket (= första st. av 24 § PromL) äger dock icke tillämpning, om den intecknade fordringen ej kan göras gällande mot fastighetsägaren vid ikraftträdandet."

I sitt utlåtande anförde lagrådet att i 59 § IF ingenting fanns utsagt om själva inteckningens giltighet. Stadgandet ansågs emellertid indirekt avse även inteckningsrätten.[21] Den bestämmelse som upptagits i det remitterade departementsförslaget föreföll lagrådet oklar. Efter orden innebar bestämmelsen — i det fallet att en inteckning vid ikraftträdandet utgjorde pant för en omslagsrevers — att tillämpning av övergångsbestämmelserna i första stycket (sedermera 24 § första st. PromL) skulle vara utesluten, om den fordran som låg till grund för inteckningen var preskriberad eller fastighetsägaren eljest var fri från personligt betalningsansvar för fordringen. Detta syntes inte vara avsett, menade lagrådet. Vad som åsyftades var enligt motiven att den möjlighet som enligt den dåvarande rätten förelåg för fastighetsägaren att med åberopande av brist med avseende på den intecknade fordringens eller inteckningsmedgivandets giltighet angripa inteckningsrätten skulle bibehållas. Detta syfte kunde

[19] Prop. 1970: 145 s. 131 f.

[20] Se prop. 1970: 145 s. 206.

[21] Ang. begreppet inteckningsrätt se ovan s. 61 (jämte not 51) och 221, Lamm a. a. s. 84, Holmbäck, Ägarehypoteket s. 3 not 3 och s. 31 f., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 289 f., Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 16 ff. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 73. Med "inteckningsrätt" i ordets betydelse enligt IF (och även ännu äldre rätt) menades den rätt inteckningshavaren hade gentemot fastighetsägaren i denna hans egenskap att, oberoende av den personliga fordran för vilken inteckningen tillkommit, utfå det intecknade beloppet ur fastigheten. "Inteckningsrätt" och "panträtt" var alltså i hägnet av IF helt synonyma termer; ibland begagnades inte utan fog beteckningen "sakrättslig fordran" för att karakterisera den verklighet som avsågs. Inteckningsrättens innebörd av att låta innehavaren "i den ordning utsökningslagen bestämmer ur egendomen utbekomma vad intecknat är" angavs uttryckligen i 18 § 1 mom. IF (se ovan s. 69 och 72); det jämförliga lagrummet i JB är förstås 6 kap. 3 § som anger "panträttens innebörd". I och med JB har överensstämmelsen mellan "inteckningsrätt" och "panträtt" gått förlorad, eftersom inteckningsbeslutet enligt JBs system inte grundar någon panträtt. — Ang. den närmare syftningen av bestämmelsen i 59 § IF se E. V. Nordling a. a. s. 299, Lamm a. a. s. 34, Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 330, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 156 ff. och nedan s. 338 f. Den tämligen samstämmiga tolkningen av 59 § IF är att inteckningsbeslutet inte skulle avskära tvist om vare sig fordringens giltighet eller inteckningsrättens, en naturlig tolkning eftersom en konsekvens av den vid IFs tillkomst trots allt ganska påtagligt kvardröjande accessorietetsprincipen (se s. 60 ff. här ovan) var att inteckningsrättens bestånd betingades av fordringens giltighet. Det är detta faktum lagrådet tog fasta på såsom utgångspunkt för sitt vidare resonemang. För full förståelse av det resonemanget är också viktigt att beakta att fråga skall vara om "ogiltighet" (det räcker inte med exempelvis preskription). Under ogiltighet inbegrips i sammanhanget inte bara ogiltighet som vidlåder *fordringen* utan även ogiltighet med avseende å inteckningsmedgivandet; även ogiltighet av det senare slaget är ägnad att beröva inteckningsrätten dess giltighet.

bäst vinnas genom en regel om fortsatt tillämpning av 59 § IF. Visserligen innehöll den paragrafen inte någon bestämmelse om det fallet att inteckningsmedgivandet inte var giltigt. Även sådan ogiltighet ansågs dock enligt dåvarande rätt kunna åberopas som grund för angripande av inteckningsrätten, och det syntes inte behöva råda någon tvekan om att en övergångsregel om fortsatt tillämpning av 59 § IF gav möjlighet även till dylik talan, hette det i lagrådsutlåtandet.[22]

Lagrådets erinringar och förslag på förevarande punkt godtogs i den slutliga propositionen,[23] och 24 § andra stycket PromL fick därmed sin slutliga utformning.[24]

Panträttens innebörd

Detta avsnitt av kapitlet omfattar 3—6 §§. Med "panträttens innebörd" avses inte en allmän redovisning av panträttskonstruktionen. Avsnittsrubrikens ord tar i stället sikte på vad panträtten ger när den avkrävs sin funktion så att säga. Den viktigaste paragrafen är 3 §; de följande lagrummen har en klart underordnad position. Det är i 3 § som besked tillhandahålls om vad kreditgivare med fastighetspanträtt får ut av sin panträtt vid utsökning eller annars när myndighet fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten. Man kan också säga att vad paragrafen innehåller "är handlingsregler för den myndighet som skall verkställa medelsfördelningen", d. v. s. överexekutor.[25]

En pendang till förevarande kapitelavsnitt är de i 9 § under överskriften "Ägarhypotekets innebörd" givna reglerna.

3 §

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg. Detta får icke överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

[22] Prop. 1970: 145 s. 410.
[23] Se prop. 1970: 145 s. 451.
[24] Ang. 24 § andra st. PromL jfr Stark a. a. s. 209 f.
[25] Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 96.

Den jämförliga paragrafen i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag var 8 kap. 9 §.[26]

Motsvarigheten i äldre rätt var 18 § 1 mom. IF. Lagrummet har återgetts och något diskuterats redan förut i denna bok.[27] I lagrummets stadgande om att inteckning för fordran medförde rätt att i den ordning UL bestämmer ur den intecknade egendomen utbekomma vad som blivit intecknat gjordes en begränsning i fråga om rätten till ränta; inteckningshavaren ägde inte få ut intecknad ränta för längre tid före den dag utmätning skedde eller konkurs började än två år.[28]

Eftersom motiven till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk redovisade allmänna överväganden vilka i ett sammanhang behandlade både panträttens innebörd — särskilt med avseende på borgenärens rätt till ränta — och ägarhypoteket,[29] är det påkallat att i denna kommenterande framställning gå in på äldre rätt också beträffande ägarhypoteket. Motsvarande gäller presentationen av LBs och jordabalksutredningens jordabalksförslag; även den måste förutom de egentliga reglerna om panträttens innebörd omfatta ägarhypoteket.

Tämligen i detalj har i det föregående skildrats hur ägarhypoteket introducerades i svensk rätt.[30] Därvid har bl. a. klargjorts att det nya institutets centrala karaktär framträdde i 25 § andra stycket IF; styckets lydelse har återgetts. Ytterligare har omtalats att andra bestämmelser som avspeglade erkännandet av ett ägarhypotek upptogs i 26 och 27 §§ IF vilka paragrafer bl. a. grundade viss rätt att bryta ut ägarhypotek till särskild inteckning.[31]

Vad 25 § andra stycket IF gav vid handen var alltså att, om inteckningen innehades av fastighetsägaren själv, denne skulle inträda i den rätt som annars skulle ha tillkommit en borgenär; fastighetsägaren var berättigad att vid utsökning eller när medel i annat fall av myndighet fördelades mellan rättsägare i fastigheten uppbära på inteckningen utfallande belopp. Han ägde dock inte tillgodogöra sig ränta, och han kunde inte göra ägarhypoteket gällande genom att själv inleda ett exekutivt förfarande beträffande fastigheten. Bara när exekution hade inletts av annan rättsägare kunde fastighetsägaren erhålla betalning ur fastigheten. Enligt 25 § tredje stycket IF förelåg ägarhypotek också när inteckningen innehades av borgenären men, på grund av att avbetalning skett eller att inteckningen hade belånats till lägre belopp än det varpå den löd, endast till en del fick göras gällande mot fastighetsägaren. Borgenären åtnjöt dock företräde för sin fordran. Om borgenärens anspråk grundades ute-

[26] Hänvisningen i prop. B. s. 307 till vissa andra paragrafer ter sig mindre motiverad.

[27] S. 63, 69, 71 f., 221 och 265 not 21.

[28] Ang. 18 § 1 mom. IF och allmänt om inteckningsrätten enligt IF se framför allt Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 39 f., 48 ff. och 55 f. samt samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 16 ff.

[29] Prop. B s. 270 ff.

[30] Ovan s. 68 ff.

[31] Se ovan s. 69 ang. 25 § andra st. samt 26 och 27 §§ IF. — Beträffande 25 § första st. IF (som bekräftade rätten för fastighetsägare vilken inlöst en inteckning att återigen ge ut denna med oförändrad prioritet) må hänvisas till s. 61 f. här ovan.

slutande på inteckningshandlingen, förelåg således ett fastighetsägaren tillkommande ägarhypotek i den mån borgenärens kapitalfordran understeg inteckningens kapitalbelopp. Hade ränta blivit utfäst i inteckningshandlingen, ägde borgenären ur fastigheten uppbära också ogulden ränta men även i detta fall med den begränsning som följde av den angivna tvåårsregeln. Ränta utgick följaktligen från den dag varifrån ränta blivit utfäst, vanligtvis dagen för inteckningshandlingens utfärdande, fram till dagen för köpeskillingsfördelningen med den restriktionen att borgenären inte ägde utfå ränta för längre tid före den dag utmätning skedde eller konkurs inleddes än två år.[32] — Som framgått var det tre olika fall av ägarhypotek som angavs i 25 § andra och tredje styckena IF; det första fallet avsåg en situation då inteckningshandlingen blivit inlöst av fastighetsägaren eller eljest var liggande hos honom, det andra fallet hänförde sig till det läget att fastighetsägaren gjort avbetalning på det intecknade beloppet och det tredje slutligen till det förhållandet att inteckningen belånats till lägre belopp än det varå den löd. I själva verket representerar dock denna uppräkning inte en helt uttömmande redovisning av de situationer vari ägarhypotek kunde förekomma; det torde vara allmänt accepterat att IF gav utrymme för uppkomsten av ägarhypotek också vid sidan av de tre enumererade fallen. Såsom generell regel synes nämligen ha gällt att inteckningsrätten (panträtten) alltid tillkom fastighetsägaren om och i den mån den inte kunde åberopas gentemot honom av någon annan; en inteckningsrätt som var ogiltig eller eljest utan verkan kunde dock aldrig grunda något ägarhypotek.[33]

Berörda regler angående gränsdragningen mellan borgenärens och fastighetsägarens rätt på grund av inteckningshandlingen när denna innehades av borgenären kompletterades i viktiga hänseenden av de i 26 och 27 §§ IF upptagna bestämmelserna om utbrytning av ägarhypoteket. Sådan utbrytning kunde ske till förmån antingen för fastighetsägaren (26 §) eller, i samband med utmätning eller konkurs, för dennes borgenärer (27 §). Borgenärernas utbrytningsrätt var ovillkorlig. Fastighetsägarens utbrytningsrätt var däremot beroende av att han inte avstått från densamma. Dessutom är att märka att fastighetsägarens rätt till utbrytning var betingad av att ägarhypoteket uppkommit genom en av honom själv gjord avbetalning. Utbrytningen innebar att inteckningsrätten frigjordes från sambandet med den ursprungliga inteckningshandlingen såvitt avsåg ett belopp motsvarande ägarhypoteket. Inskrivningsdomaren antecknade i fastighetsboken och på inteckningshandlingen att denna inte vidare medförde inteckningsrätt för det utbrutna beloppet. Om utbrytningen skedde till förmån för fastighetsägaren, ägde denne få en ny intеck-

[32] Ang. 25 § andra och tredje st. IF se jämväl Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 95 f., SOU 1960: 25 s. 200 f. och 204 f., Gärde i Festskrift till Östen Undén (Uppsala 1956) s. 79 ff. (i uppsats rubricerad "Ett spörsmål angående ägarhypoteket") samt prop. B s. 264 f.

[33] Beträffande erkännandet av möjligheten att ägarhypotek kunde förekomma även i andra situationer än de i lagtexten enumererade se framför allt Holmbäck, Ägarehypoteket s. 67 ff., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 95 jämte där lämnade litteraturhänvisningar (bl. a. till Gärde a. a. s. 79), SOU 1960: 25 s. 200, prop. B s. 319 samt nedan i denna bok s. 336.

ning fastställd för det avskrivna beloppet med förmånsrätt närmast efter inteckningshavarens återstående fordran. Vid utbrytning för fastighetsägarens borgenärer utfärdades den nya inteckningshandlingen av utmätningsmannen respektive konkursförvaltaren.[34]

Hittills lämnade redovisning för ägarhypotek och utbrytningsmöjligheter enligt IF har närmast tagit sikte på situationer där borgenärens anspråk grundades uteslutande på själva inteckningshandlingen. Om inteckningshandlingen inte fungerade som självständig handling utan hade lämnats såsom säkerhet för en borgenärs fordran — med andra ord den situation som man i praktiken hade att räkna med — blev rättsläget betydligt mera komplicerat. På grundval av omslagsreversen hade borgenären i detta fall som regel dels en kapitalfordran dels en räntefordran. I rättspraxis ansågs hans möjlighet att ta inteckningshandlingen i anspråk för dessa fordringar vara obegränsad. Kapitalbelopp behövde inte avräknas mot kapitalbelopp och inte heller ränta mot ränta. Borgenären kunde alltså ta ut sin räntefordran ur inteckningshandlingens kapitalbelopp med undanträngande av ett annars uppkommande överhypotek likaväl som det var möjligt att ta ut kapitalfordringen ur inteckningsräntan med den begränsning enbart som följde av tvåårsregeln. Konsekvensen av en dylik ordning blev att fastighetsägarens rätt till ägarhypotek tedde sig mycket svävande. I själva verket förelåg normalt inte något ägarhypotek alls. Detta berodde på att borgenärens räntefordran principiellt sett var till sitt belopp obestämd. Först i exekutionsögonblicket visade det sig hur stor räntefordringen verkligen var, och den kunde då med undanträngande av ägarhypoteket ta hela inteckningshandlingens kapitalbelopp i anspråk. Även från en annan synpunkt blev rätten till ägarhypoteket högst oviss. Borgenären var nämligen befogad att realisera inteckningshandlingen enligt reglerna för lös pant. Genom realisationen blev den nye innehavaren av inteckningshandlingen berättigad att göra handlingen gällande i dess helhet. När inteckningshandlingen låg som säkerhet för en fordran enligt omslagsrevers hade fastighetsägaren inte heller rätt till utbrytning, eftersom pantsättningen av inteckningshandlingen då betraktades såsom ett konkludent förbehåll om att utbrytning inte fick ske; motsvarande hinder fanns ju däremot inte för utbrytning till förmån för fastighetsägarens borgenärer. Fastighetsägarens rätt till ägarhypotek kunde slutligen vara förflyktigad också av den orsaken att borgenärens kapitalfordran var obestämd; inteckningshandlingen kunde exempelvis ligga som säkerhet för ett byggnadskreditiv eller ett garantiåtagande.[35]

Framställningen skall nu övergå till att i stora drag återge överväganden bakom och konstruktioner i LBs jordabalksförslag av år 1960 och jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963 såvitt angår nu ifrågavarande ämnen,

[34] Ang. utbrytning enligt 26 och 27 §§ IF se även Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 96 ff., SOU 1960: 25 s. 201 f., Gärde i Festskrift till Undén s. 81 ff., SOU 1963: 55 s. 363 samt prop. B s. 265.

[35] Ang. rätten till ägarhypotek och utbrytning om inteckningen fungerade som säkerhet för omslagsrevers, se Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 96 ff., särskilt s. 98, samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 28 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 30 f. samt prop. B s. 265 f.

alltså bestämningen av innebörden i dels panträtten som sådan dels ägarhypoteket.

Såsom utvisades av översikten av LB-förslaget i bokens avsnitt "Hur JBs panträttsregler successivt växte fram"[36] kunde förslaget sägas överensstämma med dåvarande rätt beträffande de grundläggande elementen i borgenärens och fastighetsägarens befogenheter på grund av inteckning. Panträtten, som var LB-förslagets term för IFs begrepp inteckningsrätten,[37] hade i förslaget utformats såsom en i förhållande till fordringsrätten fullt självständig betalningsrätt och omfattade hela det kapitalbelopp för vilket inteckning meddelats, oberoende av till hur stor del detta belopp motsvarades av någon borgenär tillkommande fordran; själva regleringen av panträttens innebörd i förevarande betydelse av vad panträtten skänker när den avkrävs sin funktion[38] återfanns såsom förut angetts i 8 kap. 9 §.[39] Var panträtten helt eller delvis utan motsvarighet i en fordran, utgjorde den enligt förslagets 8 kap. 16 § ett ägarhypotek, i LB-förslaget benämnt ägarpant. Borgenärens betalningsrätt inbegrep utöver pantbrevets kapitalbelopp också den i pantbrevet angivna, individuellt bestämda räntan, dock inte ränta som upplupit tidigare än två år före den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes eller nedsättning av medel som eljest skulle fördelas ägde rum (8 kap. 9 §). När pantbrevet eller viss del av panträtten såsom ägarhypotek tillkom fastighetsägaren, fick denne varken söka betalning ur fastigheten eller tillgodonjuta ränta (8 kap. 16 §); därvidlag skulle alltså detsamma gälla som enligt IF. — Om sålunda åtskilliget i LB-förslagets utformning beträffande borgenärens betalningsrätt och beträffande ägarhypoteket företedde likheter med IFs regelsystem, lanserade förslagets stadganden i dessa ämnen dock också betydelsefulla förändringar. Först må påminnas om att LB såg det som en viktig uppgift att vid överlåtelse av inteckningshandlingen eller vid andra förfoganden över denna från borgenärens sida skydda fastighetsägarens rätt till ägarhypotek; såsom berörts i översikten av LB-förslagets regler fanns i detta syfte bl. a. förbud för borgenären att överlåta eller pantsätta pantbrevet annat än i samband med överlåtelse eller pantsättning av omslagsrevers eller annan fordran för vilken pantbrevet utgjorde säkerhet (8 kap. 12 §).[40] Förslaget innebar vidare en förändrad konstruktion av regleringen beträffande fastighetsägaren tillkommande del i panträtten. LBs utgångspunkt i detta avseende var uppfattningen att, om borgenärens kapitalfordran enligt omslagsreversen understeg inteckningshandlingens kapitalbelopp, mellanskillnaden borde säkerställas såsom ett fastighetsägaren tillkommande ägarhypotek, så att ett en gång uppkommet ägarhypotek — antingen det förelegat redan från början till följd av underpantsättning eller det uppkommit senare genom exempelvis amortering på fordringen enligt omslagsreversen — i princip aldrig skulle kunna tas i anspråk av borgenären. Något mera preciserat var det följande betraktelsesätt som låg bakom reformprojektet i fråga. Vid uppkomsten av ägarhypotek som hänförde sig till alle-

[36] Ovan s. 80 ff., särskilt s. 81 f.
[37] Jfr ovan s. 265 not 21.
[38] Jfr ovan s. 266.
[39] Ovan s. 267.
[40] Jfr ovan s. 82.

nast del av panträtt, skulle panträtten så att säga delas i två skikt, det ena motsvarande den ännu inte guldna delen av panträttens kapitalbelopp jämte ränta å denna del och det andra motsvarande återstoden av panträttens kapitalbelopp. För upplupen ränta å omslagsreversen skulle bara kunna tas i anspråk den maximala räntan å borgenärens del i panträttens kapitalbelopp. Å den del som inte tillkom borgenären skulle, så länge den alltjämt utgjorde ägarhypotek, ränta inte utgå. Dessa normer skulle vara att iaktta såväl vid utbrytning som då ägarhypoteket gjordes gällande vid exekutiv auktion; ägarhypotekets storlek skulle vara oberoende av huruvida det utbrutits eller inte. Utbrytningsrätten skulle i princip vara ovillkorlig; det faktum att panträtten var säkerhet för en i särskild omslagsrevers dokumenterad fordran skulle inte såsom enligt IF anses innebära att fastighetsägaren avstått från utbrytningsrätten. Denna skulle alltid stå honom till buds såvida han inte genom uttrycklig klausul i omslagsreversen avstått från ägarhypoteket. Den metodik LB-förslaget sålunda valde för att säkerställa fastighetsägaren tillkommande del i panträtten kom i förslagets lagtext till uttryck dels i 8 kap. 16 § andra stycket, som avhandlade ägarhypotek i del av panträtt, dels i 30 kap. 17 och 18 §§ vilka reglerade utbrytningsrätten.[41]

Vissa uttalanden av LB angående tillämpningen av det föreslagna systemet för säkerställande av fastighetsägaren tillkommande del i panträtten förtjänar här återges. LB framhöll att en konsekvens av systemet blev att vid exekutiv auktion borgenärens kapitalfordran enligt omslagsreversen och det efter avdrag av ägarpanten återstående kapitalbeloppet å pantbrevet alltid täckte varandra; för utestående ränta å omslagsreversen kunde allenast tas i anspråk den maximala räntan å borgenärens andel i panträttens kapitalbelopp. I vissa situationer kunde dessa resultat synas missgynna borgenären. Var ränta i pantbrevet inte utfäst eller skulle den däri utfästa räntan utgå efter lägre räntefot än räntan enligt omslagsreversen, kunde för borgenären uppkomma ett underskott; detta var särskilt förhållandet då ränta över huvud taget inte var utfäst i pantbrevet. Att ränta inte var utfäst i pantbrevet syntes dock i fall då pantbrevet lämnats som säkerhet för en med ränta löpande omslagsrevers knappast förekomma; i allmänhet översteg nog den i pantbrevet förskrivna räntan omslagsreversens. Med hänsyn därtill var den nu angivna risken för borgenären inte av nämnvärd praktisk betydelse. Inte heller saknades andra utvägar för borgenären att skydda sig mot en sådan risk. Enligt 30 kap. 10 § i förslaget kunde ett pantbrev utan ränta eller med lägre ränta än sex procent, om fastighetsägaren medgett det, kompletteras med ränta upp till sex procent. Avsåg omslagsreversen lägre kapitalbelopp än pantbrevet och skulle ägarpant alltså föreligga redan vid belåningen, kunde borgenären påfordra att även ägarpanten pantförskrevs för de räntor som kunde komma att utestå å omslagsreversen. Huruvida gäldenären ville medverka till en sådan pantsättning berodde uppenbarligen av det allmänna läget å lånemarknaden. Om ägarpanten sålunda även med LBs förslag kunde komma att i vissa situationer uppoffras, vanns dock med förslaget

[41] Beträffande nu redovisade uppbyggnad av LB-förslagets reglering av panträttens innebörd och ägarhypoteket se SOU 1960: 25 s. 16 f., 160 ff., 191 f., 199 ff. och 774 ff. Jfr Gärde a. a. s. 82 ff., SOU 1963: 55 s. 363 f. samt prop. B s. 266 f.

den fördelen att — till skillnad från enligt IFs system — för den saken erfordrades ett positivt förfogande från fastighetsägarens sida.[42]

I jordabalksutredningens betänkande blev panträttens innebörd föremål för en ganska ingående behandling; närmast gällde denna den i inteckningshandlingen upptagna räntan. Beträffande dåvarande rätt enligt IF erinrade jordabalksutredningen därvid inledningsvis om att, i den mån omslagsrevers kom till användning, ränteklausulen i inteckningshandlingen reellt sett innebar att pantsäkerheten i fastigheten omfattade inte bara inteckningens kapitalbelopp utan därutöver också ett belopp som motsvarade två års ränta enligt den i inteckningshandlingen angivna räntefoten. Räntan utgjorde således mestadels något annat än vad som vanligen avsågs med begreppet ränta. Utredningen hade emellertid avstått från ett terminologiskt tillrättaläggande under hänvisning till att en omprövning av LBs förslag i den delen skulle ligga utanför utredningsuppdraget.[43] Däremot ansåg sig utredningen oförhindrad att inlåta sig på det mera begränsade spörsmålet om en legal fixering av sagda ränta. Utredningen anförde att såväl 1909 års jordabalksförslag som 1960 års innebar ett steg i riktning mot en reform av detta slag; vid bägge tillfällena förordade LB att en beviljad inteckning som inte alls omfattade ränta eller som avsåg ränta efter lägre räntefot än sex procent om året skulle få utsträckas till att gälla ränta intill sex procent oaktat annan under mellantiden fått sakrätt i fastigheten.[44] Den föreslagna bestämmelsen hade inte ansetts medföra någon otrygghet i inteckningsförhållandena. Bestämmelsen skulle ju få den konsekvensen att var och en som lämnade lån mot inteckning alltid fick räkna med möjligheten att ränta efter sex procent kunde komma att utgå på framförliggande inteckningar. Jordabalksutredningen underströk emellertid att LBs förslag i denna fråga inte ansågs böra ges tillbakaverkande effekt; en retroaktiv verkan på äldre inteckningshandlingar skulle nämligen medföra alltför stora rubbningar av redan uppkomna rättstillstånd, menade utredningen. Sistnämnda argument gjorde sig enligt utredningen gällande med ökad skärpa när fråga var om en legal fixering av räntan. Uppenbarligen skulle, ansåg utredningen, tillbakaverkande kraft åt en dylik reform bedömas som i än högre grad olämplig. Följden skulle bli att äldre inteckningshandlingar inte alls skulle kunna utbytas mot nya pantbrev i det av utredningen föreslagna standardutförandet, ett utbyte som utredningen hade velat möjliggöra. Utredningen ansåg att det anförda utgjorde tillräcklig motivering för att man borde avstå från att genomföra en räntestandardisering. Därutöver åberopades att det mötte stora svårigheter att avgöra vilken räntefot som skulle vara den ur skilda synvinklar mest lämpliga. Utredningen föreslog därför att pantbrevsräntan alltid skulle bestämmas individuellt.[45]

[42] SOU 1960: 25 s. 203; uttalandena återgivna i prop. B s. 267.
[43] Se SOU 1963: 55 s. 288 f.; jfr prop. B s. 268.
[44] Se ovan s. 271.
[45] Se SOU 1963: 55 s. 289 f. och 445; jfr prop. B s. 268 samt här ovan s. 88 f. Jfr även ett uttalande av Olivecrona i Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl., s. 38: "Förslaget om att ersätta räntan med ett standardiserat tillägg avvisades dock (av jordabalksutredningen)." Härtill må anmärkas att vad jordabalksutredningen diskuterade var dels om man skulle inlåta sig på en terminologisk omprövning av inteckningsräntan, något som dock avvisades enligt vad ovan redovisats, dels hu-

Beträffande regleringen till säkerställande av fastighetsägaren tillkommande del i panträtten föreslog jordabalksutredningen ett förtydligande av den i 8 kap. 16 § andra stycket upptagna lagtexten; förtydligandet innebar att den föreställning om panträttens indelning i skikt vilken LB begagnat sig av för att i sina motiv förtydliga tänkandet bakom lagtexten nu i stället projicerades direkt i denna. Sålunda hette det i jordabalksutredningens version av 8 kap. 16 § andra stycket andra—fjärde punkterna: "Panträtten skall därvid avses bestå av två skikt, dels, med företräde, det borgenären tillkommande och dels ägarpanten. Borgenärens skikt skall utgöras av det kapitalbelopp, som motsvarar hans kapitalfordran, jämte ränta å sagda belopp om sådan upptagits i pantbrevet. Räntan må utom för fordringsränta tagas i anspråk enbart för fordran å indrivningskostnader och andra jämförbara, av fordringsförhållandet föranledda kostnader." Som framgick av den återgivna fjärde punkten i 8 kap. 16 § andra stycket föreslog jordabalksutredningen också en materiell ändring i detta ämne, innebärande att inteckningsräntan skulle få tas i anspråk jämväl för fordran på indrivningskostnader och andra jämförbara av fordringsförhållandet föranledda kostnader. Vad angick indrivningskostnaderna framhöll utredningen att den i annat sammanhang i viss mån uttalat sig till förmån för att pantbrevet inte skulle uppta särskild förskrivning till säkerhet för dylika kostnader.[46] Med denna inställning var det, till undvikande av att sådan särskild pantförskrivning tvärtom skulle direkt frammanas, givetvis nödvändigt att bereda indrivningskostnaderna täckning inom räntedelen. Beträffande "andra jämförbara kostnader" åberopade utredningen att diverse borgenären åsamkade utgifter i panträttssammanhanget kunde inbegripas under formuleringen. Utredningen hade närmast haft i åtanke sådana utlägg för brandförsäkringspremier som borgenär ibland kunde nödgas ikläda sig. I förbigående anmärkte utredningen vidare att skadestånd för förtida betalning inte syntes äga samma aktualitet framdeles.[47]

I sina på förevarande område givna motiv till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk, vilka motiv i sina allmänna delar, såsom nämnts, i ett sammanhang behandlade både panträttens innebörd och ägarhypoteket,[48] betonade departementschefen inledningsvis att det utmärkande för departementsförslagets panträttsinstitut var att pantbrevet inte uppbar någon fordran. De för fordringsförhållandet bestämmande avtalsvillkoren hade sin plats i omslagsreversen. Under sådana förhållanden var det självfallet att den ändrade utformningen av panträtten förde med sig en omprövning av dåvarande rätts regler om inteckningsräntan. Dessa var ju starkt influerade av att enligt IF inteckningsräntan formellt sett inte var något annat än räntan på borgenärens fordran, låt vara att — såsom jordabalksutredningen hade påvisat —

ruvida en legal fixering av inteckningsräntan borde åstadkommas; spörsmålet om införande av en konstruktion i form av "tillägg" ventilerades inte (se utredningens bet. å angivna ställen).

[46] Se SOU 1963: 55 s. 359; jfr SOU 1960: 25 s. 184.

[47] Ang. jordabalksutredningens förslag och uttalanden rörande fastighetsägaren tillkommande del i panträtt, se SOU 1963: 55 s. 364 ff.; jfr prop. B s. 268 f. och här ovan s. 92.

[48] Jfr ovan s. 267.

omslagsreverssystemet lett till att inteckningsräntan i praktiken var något helt annat än ränta i vanlig mening. Detta spörsmål hade tilldragit sig stort intresse vid remissinstansernas behandling av räntefrågan, och LBs förslag och överväganden i saken hade ingalunda lämnats oemotsagda. Redan på grund därav var det oundvikligt att nu ta upp reglerna om inteckningsräntan till grundlig diskussion, framhöll departementschefen.[49]

I vissa väsentliga avseenden fick räntereglerna ett speciellt innehåll på grund av att fastighetsägaren kunde göra gällande ett ägarhypotek när han själv innehade inteckningshandlingen eller när borgenärens fordran understeg det intecknade beloppet, fortsatte departementschefen. Vad som skilde ägarhypoteket från en fordran för vilken panträtt hade upplåtits var bl. a. att fastighetsägaren inte fick tillgodogöra sig ränta. Eftersom borgenären hade valfrihet att ta ut fordran enligt omslagsreversen ur den intecknade räntan eller ur inteckningens kapitalbelopp, blev ett ägarhypotek större eller mindre beroende på hur borgenären valde att förfara. I denna borgenärens valfrihet låg också att borgenären var oförhindrad att för sitt krav på ogulden ränta göra sig betald ur det intecknade kapitalbeloppet.[50] LB hade i sitt förslag ägnat stort utrymme åt sambandet mellan inteckningsräntan och ägarhypoteket. Med hänsyn därtill syntes det departementschefen lämpligt att som en bakgrund till diskussionen av räntereglerna något beröra ägarhypoteket. Enligt IF var rätten till betalning ur fastigheten på grund av en inteckning inte beroende av att det samtidigt förelåg något personligt fordringsförhållande, erinrade departementschefen. Det sagda hade betydelse i två hänseenden. Fastighetsägaren kunde för det första utge inteckningshandlingen i ett nytt fordringsförhållande utan hinder av att den fordran med vilken inteckningen tidigare må ha ägt samband hade upphört. För det andra var han i egenskap av inteckningshavare berättigad att vid medelsfördelning på grund av exekution i fastigheten eller på annan grund uppbära betalning enligt inteckningshandlingen, d. v. s. göra anspråk på ägarhypotek. Den omständigheten att fastighetsägaren kunde utnyttja inteckningshandlingen i ett nytt fordringsförhållande utan hinder av att fordran med vilken inteckningen tidigare kunde ha ägt samband hade upp-

[49] Prop. B s. 270 f.

[50] Departementschefen gjorde i detta sammanhang ett uttalande som till följd av sin inte så lättförståeliga formulering har blivit här uteslutet ur det löpande referatet; uttalandet löd: "Om ett ägarhypotek står till borgenärens förfogande, kan denne alltså ta ut upplupen fordringsränta ur fastigheten utan annan begränsning i tiden än som följer av storleken på ägarhypoteket." Uttrycket "ägarhypotek (som) står till borgenärens förfogande" är ju i sig en uppenbar motsägelse; det må väl ha menats: "Om ett ägarhypotek föreligger ———." Men en dylik upptakt skulle även den ha varit motsägelsefull, eftersom det såsom påvisats inte gick att på förhand säga huruvida ett ägarhypotek förelåg (jfr härom ovan s. 269). Fortsättningen på uttalandet ter sig lika förbryllande; det låter som om storleken på ägarhypoteket skulle ha varit en broms för borgenärens uttag. Men det är ju just det som inte var fallet; storleken på ägarhypoteket kunde avläsas först när borgenären tagit sitt (jfr ånyo ovan s. 269). Departementschefen torde ha menat: "Om det intecknade beloppet översteg beloppet enligt omslagsreversen — d. v. s. om ett överhypotek förelåg — kunde borgenären begagna sig av hela överhypoteket för att få ut ränteanspråk enligt omslagsreversen."

hört var av grundläggande betydelse för ett rationellt utformat inteckningsväsende och framstod som självklar vid övergången till departementsförslagets panträttskonstruktion, där pantbrevet var helt frigjort från varje rätt till betalning och där omslagsreverssystemet blev allenarådande, hävdade departementschefen. Det var däremot inte lika självklart att fastighetsägaren skulle äga betalningsrätt vid medelsfördelning. I och för sig kunde det tyckas vara väl så motiverat att i sådant fall i stället tillerkänna inteckningshavare med sämre förmånsrätt betalning framför fastighetsägaren. Denne skulle alltså inte äga uppbära någon betalning ur fastigheten förrän samtliga borgenärer med inteckningar hade blivit förnöjda. Övergången till departementsförslagets panträttsstruktur omöjliggjorde inte en sådan ordning. Pantbrevet skulle då tjäna såsom reservation av en viss del av fastighetens ekonomiska värde, men endast till förmån för borgenär i den mån fordringen på grund av hans omslagsrevers berättigade honom därtill. Vissa skäl kunde emellertid också åberopas mot att avskaffa ägarhypoteket såvitt avsåg betalningssammanhanget. Den fördel som avskaffandet beredde efterföljande borgenärer skulle vara av ringa värde, eftersom fastighetsägaren alltid kunde sätta en inteckningshandling som han innehade i cirkulation på nytt eller pantsätta ett överhypotek på en redan belånad inteckningshandling. Kreditgivare skulle därför under alla förhållanden behöva räkna med att inteckningar med bättre förmånsrätt visade sig bli tagna i anspråk fullt ut av borgenärer. Det kunde med hänsyn därtill sägas vara följdriktigt och ägnat att ge stadga åt systemet att tillerkänna fastighetsägaren betalning ur fastigheten i den mån inteckningshandlingen inte innehades av borgenär. Det väsentliga skälet när man genom 1912 års lagstiftning införde ägarhypoteket i svensk rätt var en strävan att underlätta det exekutiva förfarandet då det gäller att fastställa det lägsta bud under vilket fastigheten inte fick säljas.[51] Detta skäl fick alltjämt anses kvarstå. Vidare borde framhållas att ägarhypoteket väsentligen hade sin betydelse på det exekutionsrättsliga området. En omprövning av ägarhypoteket skulle därför i viss mån föregripa utsöknings-lagberedningens pågående översyn av exekutionslagstiftningen. Departementschefen fann med hänsyn till det anförda inte anledning att i vart fall på sakens dåvarande ståndpunkt i ägarhypoteksfrågan avvika från vad som gällde enligt IF. Hans ställningstagande rörande inteckningsräntan skulle alltså komma att bygga på att ägarhypoteket bibehölls. Därigenom uteslöts emellertid inte smärre reformer som rörde ägarhypoteket. Departementschefen anmälde i sammanhanget att han i det följande skulle framlägga vissa förslag som gav inteckningshavare med sämre förmånsrätt en viss fördel på bekostnad av ägarhypoteket.[52]

Departementschefen övergick därefter till att behandla själva spörsmålet om inteckningsräntan. Därvid påminde han först om sitt förut fällda yttrande att departementsförslagets ändrade panträttsstruktur förde med sig ett behov av omprövning av reglerna om inteckningsräntan.[53] Det var dock inte så, anförde han vidare, att panträttens nya struktur mer eller mindre nödvändigt ledde till någon viss lösning av detta spörsmål. Visserligen måste fordringsrän-

[51] Se ovan s. 70 f.
[52] Prop. B s. 271 f.
[53] Se ovan s. 273.

tan i fortsättningen bestämmas i omslagsreversen; något utrymme för villkor angående denna ränta kom inte att finnas i pantbrevet. Emellertid var det ingenting som hindrade att pantbrevets innehåll fick påverkas av att borgenärens fordran på grund av omslagsreversen vid sidan av ett kapitalbelopp normalt också bestod av en räntedel med varierande storlek. Det var ingalunda givet att den reservation av fastighetens värde som pantbrevet sades utgöra skulle vara beskaffad på samma sätt i den mån den avsåg att utgöra säkerhet för kapitalfordran som när den skulle täcka ränteanspråket. Den lösning som låg närmast till hands när det gällde att fastställa rättsanspråket på grund av pantbrevet fick anses vara att anknyta detta anspråk till ett bestämt kapitalbelopp inom vilket borgenärens fordran i dess helhet skulle rymmas. Av inteckningens belopp skulle med en sådan lösning en viss del få reserveras för ränta och andra biförpliktelser till kapitalfordringen vilka omfattades av pantförskrivningen. Fördelen med en sådan ordning var att möjligheten att använda inteckningen vid ny kreditgivning inte alls påverkades av ändringar i ränteläget. Om exempelvis räntan höjdes, hade parterna bara att reservera en något större del av inteckningsbeloppet för annat än kapital, låt vara att inteckningen i sådant fall kunde tjäna som säkerhet endast för ett lägre lånebelopp. På motsvarande sätt kunde en anpassning ske till de räntebetalningsterminer som parterna avsåg att tillämpa. Skulle ränta betalas med korta tidsmellanrum kunde borgenären nöja sig med en mindre reservation än om ränteperioderna var längre. Mycket talade för att en sådan ordning skulle leda till att den fasta egendomen bättre kunde utnyttjas som kreditsäkerhet än med ett system där kreditgivaren fick tillgodogöra sig räntan och andra biförpliktelser vid sidan om inteckningens kapitalbelopp. I ett system av det senare slaget måste man på ett eller annat sätt fastställa en ram inom vilken kreditgivaren hade att hålla sig. Denna ram kunde inte anpassas till det vid belåningstillfället rådande ränteläget och inte heller till det aktuella lånets villkor i övrigt. Med ett system där borgenären enbart hänvisades till kapitalbeloppet kunde dessutom reglerna om inteckningsrättens innehåll utformas på ett tilltalande enkelt sätt. Inte heller skulle några större svårigheter behöva uppstå, när det gällde att tillåta utbyte av äldre inteckningshandlingar mot nya sådana. Det skulle nämligen vara möjligt att i utbytesärendet exempelvis uppräkna inteckningskapitalet med ett belopp som motsvarade två års ränta enligt den intecknade räntesatsen. Med en sådan omräkning skulle utbyte sannolikt kunna tillåtas utan att man i något fall behövde kräva medgivanden från inteckningshavare med sämre rätt. Tanken att låta inteckningsrätten utgöras av rätt till enbart ett kapitalbelopp hade underställts företrädare för kreditlivet, fortsatte departementschefen. Dessa hade visserligen inte velat bestrida att de angivna fördelarna var värda beaktande men hade likväl bestämt motsatt sig en reform i antydd riktning. De huvudsakliga skälen hade varit följande. Det skulle vara förenat med bestämda nackdelar att vid det praktiska handhavandet av inteckningshandlingar hos kreditinstitutionerna inte ha något bestämt kapitalbelopp att utgå från såsom fullt ut tillgängligt för långivning. Vidare skulle det ställa sig svårt för allmänheten att inse att kreditgivaren alltid måste påfordra att inteckningen skulle lyda på ett högre belopp än det som angavs i omslagsreversen. Därigenom, hade det sagts, skulle onödiga friktioner ständigt uppstå vid fastighetskreditgivningen. De anförda betänkligheterna från kreditlivets

sida fick enligt departementschefen anses åtminstone i viss mån gälla endast för ett övergångsskede. Det måste dock erkännas, medgav departementschefen, att en reform som innebar att inteckningsrätten skulle komma att utgöras av enbart en rätt till visst kapitalbelopp utgjorde ett även från praktisk synpunkt relativt radikalt avsteg från det traditionella systemet. Detta steg borde naturligt nog inte tas utan att fördelarna med den nya ordningen var påtagliga. Frågan var därför huruvida de nyss redovisade skälen hade erforderlig tyngd. Dessutom var det inte enbart rent praktiska förhållanden som talade mot den nu diskuterade lösningen. Också från mera principiella utgångspunkter kunde nämligen skäl anföras till stöd för att låta inteckningsrätten vid sidan av kapitaldelen bestå av en rörlig del. Här kom ägarhypoteket på nytt in i bilden. Vad som nu avsågs kunde illustreras genom följande beskrivning av situationen vid ett vanligt lån mot säkerhet av inteckning i fastighet. Vid belåningstillfället bestod borgenärens fordran uteslutande av ett kapitalbelopp. Fram till tidpunkten för räntebetalningen steg fordringen successivt för att åter, i och med att ränta betalades, sjunka till det ursprungliga kapitalbeloppet. På detta sätt pulserade totalfordringen i jämna slag. Skedde amorteringar blev bilden visserligen i viss mån en annan, men också i ett sådant fall steg fordringen mellan ränteterminerna. Skillnaden var att den vid amorteringstillfällena, vilka normalt sammanföll med ränteterminerna, sjönk till ett lägre kapitalbelopp än det som förelåg vid föregående betalningstillfälle. Om inteckningsrätten utgjordes av enbart ett kapitalbelopp, blev den del av detta belopp som reserverats utöver lånekapitalet i belåningsögonblicket att betrakta såsom ägarhypotek. Fram till tidpunkten för räntebetalningen skulle ägarhypoteket sjunka. Som regel nedgick det dock — även om amortering inte skulle ha skett — inte till noll, eftersom den reserverade kapitaldelen normalt måste täcka dels ränta ända fram till dagen för köpeskillingsfördelningen i fall av exekutiv auktion dels andra biförpliktelser till kapitalskulden, exempelvis indrivningskostnader. I praktiken skulle man alltså ha att räkna med ett rörligt överhypotek på varje inteckning. Detta överhypotek skulle följa reglerna för ägarhypotek och därför åtminstone i princip vara tillgängligt för andrahandspantsättning och även i en eller annan form för exekution till förmån för fastighetsägarens oprioriterade borgenärer. En sådan ordning skulle vara opraktisk och sannolikt kräva att vissa modifierande regler infördes som begränsade fastighetsägarens rätt att göra gällande ägarhypotek. Det kunde tyckas, menade departementschefen, att ett system där panträtten bestod uteslutande av ett kapitalbelopp skulle vara överlägset andra alternativ från rationaliseringssynpunkt. Inskrivningsdomaren skulle exempelvis vid införing i fastighetsboken och vid utfärdande av gravationsbevis bara ha att göra med ett kapitalbelopp. Detta förhållande blev dock en fördel bara om man jämförde med ett system enligt vilket den för ränta avsedda reservationen bestämdes individuellt, erkände departementschefen. Om man i stället valde en anordning med ett i lag fixerat räntetillägg, blev systemen likvärdiga från rationaliseringssynpunkt. Departementschefen summerade därefter att han mot bakgrund av de anförda och här redovisade synpunkterna inte var beredd att föreslå att inteckningen skulle avse enbart ett kapitalbelopp. Inteckningsrätten skulle i stället hänföra sig till ett kapitalbelopp jämte visst räntetillägg. Med hänsyn till att kravet på en standardisering av inteckningshandlingens innehåll

fick anses väga tungt borde det inte vara möjligt att såsom förhållandet var enligt dåtida rätt bestämma tilläggets storlek från fall till fall. Denna uppfattning omfattades enligt departementschefen av en överväldigande remissopinion. Såsom flertalet remissinstanser hade förordat syntes man över huvud taget böra koppla loss från anknytningen till räntebegreppet vid utformningen av det rörliga tillägget. Också alternativet med en i lag fixerad ränta fick alltså anses böra förkastas. Departementschefen förordade att tilläggets storlek i stället bestämdes såsom visst i lag fastställt procenttal av det intecknade kapitalbeloppet.[54]

Till sitt sålunda deklarerade allmänna ställningstagande till förmån för ett rörligt tillägg, bestämt såsom visst i lag fastställt procenttal av det intecknade kapitalbeloppet, anknöt departementschefen därefter vissa särskilda kommentarer. Med ett system där inteckningshavaren berättigades att uppbära bl. a. ränta ur ett rörligt tillägg vid sidan om det intecknade kapitalbeloppet inställde sig frågan — yttrade departementschefen — huruvida inteckningshavaren skulle för sin räntefordran vara hänvisad uteslutande till tillägget eller om också kapitalet skulle stå till förfogande. Departementschefen erinrade härvidlag om IFs innebörd att inteckningens kapitaldel stod till förfogande även för ränta. I den mån överhypotek förelåg, ägde alltså borgenären enligt dåtida rätt ta ut ogulden ränta på sin fordran för hur lång tid tillbaka som helst, påminde departementschefen. Ytterligare erinrade han i sammanhanget om att LB föreslagit en ändring i detta avseende genom ett införande av den s. k. skiktprincipen, ett förslag som än mera utvecklats av jordabalksutredningen.[55] Skiktprincipen kunde, sammanfattade departementschefen, sägas gå ut på att borgenären för sin kapitalfordran skulle vara hänvisad till inteckningens kapitaldel och för räntefordran till räntedelen eller vad som enligt departementsförslagets motiv hade benämnts det rörliga tillägget. Regeln att ränta inte skulle få tas ut ur inteckningens kapitaldel hade emellertid utsatts för stark kritik från en i det närmaste enhällig remissopinion, fortsatte departementschefen.[56] Kritiken hade gått efter två skilda linjer. För det första hade gjorts gällande att skiktuppdelningen kunde leda till att borgenärens räntefordran i vissa fall inte kom att helt rymmas inom inteckningens räntedel och att den därmed i motsvarande mån inte kunde tas ut ur fastigheten med förmånsrätt vilket skulle i alltför hög grad gynna fastighetsägaren på kreditgivarens bekostnad. Detta hade ansetts så mycket mindre berättigat som den normala orsaken till att borgenärens räntefordran vuxit utgjordes av gäldenärens försummelse eller oförmåga att betala räntan, en omständighet som låg fastighetsägaren själv till last när denne, såsom vanligtvis var förhållandet, bar

[54] Prop. B s. 272 ff.

[55] Se ovan s. 270 f. respektive 273.

[56] Det förtjänar dock framhållas att bankinspektionen, vars synpunkter och värderingar fick en så utslagsgivande betydelse för gestaltningen av den nya panträtten, ställde sig positiv till LBs och jordabalksutredningens förslag i denna del; enligt bankinspektionen var det i och för sig angeläget att fastighetsägarens ställning kunde än ytterligare stärkas. Jfr prop. B s. 270. Bankinpektionens hållning representerade med andra ord ett inte oväsentligt förbehåll i fråga om karakteristiken "en i det närmaste enhällig remissopinion".

personligt ansvar enligt omslagsreversen. Genom att borgenärens rätt att ta ut oguldna räntor ur fastigheten inskränktes skulle för övrigt, hade det påstått av remissinstanserna, borgenären bli mindre hågad att medge betalningsanstånd. Exekution skulle därmed framtvingas på ett tidigare stadium än annars, vilket knappast skulle tjäna fastighetsägarens intresse. Enligt denna uppfattning skulle det alltså inte finnas fog för att med hänsyn till fastighetsägaren begränsa borgenärens möjlighet att ta ut ränta ur inteckningshandlingens kapitalbelopp. Inte heller från efterföljande rättsägares synpunkt skulle regeln innebära någon fördel, eftersom dessa inte under några förhållanden skulle kunna komma i åtnjutande av någon del av inteckningshandlingens kapitalbelopp. För det andra hade åberopats att bestämmelserna i praktiken skulle bli i huvudsak verkningslösa, eftersom i vart fall kreditinstitutionerna skulle påfordra att föreliggande eller uppkommande överskottsbelopp på inteckningshandlingen pantförskrevs för räntefordran enligt omslagsreversen. Uppenbarligen hade dessa argument i och för sig en sådan tyngd att de inte kunde tillbakavisas, uttalade departementschefen. Frågan borde emellertid inte bedömas utan att man samtidigt hade reglerna om utbrytning av ägarhypotek i minnet. Om fastighetsägarens rätt att få utbrytning till stånd ansågs böra främjas, fick LBs förslag ökad tyngd, medgav departementschefen. Utbrytningsrätten utgjorde ju utgångspunkt för LBs argumentation i denna fråga, förtydligade han. Till en början ville han i detta ämne anmärka att LB visserligen tänkte sig att fastighetsägaren skulle få till stånd utbrytning av ägarhypoteket oavsett om förbehåll träffats om motsatsen. Detta innebar emellertid paradoxalt nog inte att parterna skulle vara förhindrade att avtalsvis utesluta utbrytningsrätten. Fastighetsägaren skulle nämligen genom särskild klausul i omslagsreversen kunna avstå från utbrytningsrätten genom att uttryckligen åt borgenären pantförskriva också inteckningshandlingens överskott. Något ägarhypotek att utbryta skulle då inte föreligga. En pantförskrivning som skulle sätta den tilltänkta skiktprincipen ur spel skulle såsom lätt insågs också utesluta utbrytningsrätten, hävdade departementschefen. I själva verket skulle, vilket hade betonats av såväl jordabalksutredningen som ett flertal remissinstanser, utbrytningsrätt i praktiken som regel inte föreligga, eftersom kreditinstitutionerna skulle försäkra sig om en klausul av nu antytt slag. Såsom ett betydelsefullt argument för en vidgad utbrytningsrätt för fastighetsägaren hade LB åberopat att fastighetsägaren därigenom bereddes möjlighet att tillgodogöra sig överhypotekets kreditvärde.[57] Mot detta kunde dock invändas att fastighetsägaren hade sådan möjlighet även utan att utbrytning av överhypoteket kom till stånd, nämligen genom andrahandspantsättning, menade departementschefen. I hägnet av dåvarande rätt — som innebar att utbrytningsrätten i praktiken som regel var utesluten — hade sådant utnyttjande av överhypoteket fått stor omfattning, påpekade han.[58] Särskilt ville han hänvisa till det ofta förekommande bruket att inteckningshavare utöver panträtten på grund av den inteckning han innehade också tillförsäkrades panträtt i eventuellt överhypotek

[57] Departementschefen hänvisade härvid till SOU 1960: 25 s. 163; jfr här ovan s. 270.

[58] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 30.

på inteckning med bättre förmånsrätt.[59] Genom en sådan koppling av inteckningar uppnåddes att en amortering på ett inteckningslån med bättre förmånsrätt automatiskt medförde förbättrat förmånsrättsläge för efterföljande lån. Av det anförda fick anses framgå att några påtagliga skäl inte kunde åberopas till förmån för att stärka fastighetsägarens utbrytningsrätt. Utbrytningsrätten kunde därmed inte heller åberopas som något skäl av betydelse till förmån för förslaget att borgenären inte skulle få ta inteckningshandlingens kapitalbelopp i anspråk för sin på omslagsreversen grundade räntefordran.[60] Den av LB föreslagna skiktprincipen kunde kritiseras också från en annan utgångspunkt, fortsatte departementschefen. Regeln fick antas bygga på den förutsättningen att pantsättning av en inteckningshandling till säkerhet för borgenärs fordran i princip hade den begränsade rättsverkan att inteckningens kapitalbelopp endast skulle svara för kapitalfordran och att det därför krävdes en särskild förklaring från fastighetsägaren för att kapitalbeloppet skulle utgöra säkerhet också för ränta. Det kunde emellertid med visst fog ifrågasättas om man inte därigenom frånkände pantsättningen den innebörd åtgärden borde äga enligt en naturlig tolkning. Under hänvisning till vad sålunda anförts förklarade departementschefen att han inte ansåg sig kunna biträda LBs förslag om begränsning av borgenärens rätt att utnyttja inteckningshandlingens kapitalbelopp för sin räntefordran på grund av omslagsreversen.[61]

Till sist befattade sig departementschefen så med att mera i detalj behandla det förordade tilläggets storlek och närmare konstruktion, varvid han först tog upp frågan om vad som skulle rymmas inom tillägget. Han fastslog att tillägget nödvändigtvis hade att rymma dels borgenärens räntefordran fram till den dag, då fastigheten togs i mät eller konkursansökningen gjordes eller medel vilka eljest skulle fördelas blev nedsatta, dels de biförpliktelser till ka-

[59] Jfr ovan s. 239 ff.

[60] I själva verket uteslöt departementsförslaget hela utbrytningsinstitutet. Anmälan därom gjordes dock inte i förevarande sammanhang utan i anslutning till motiven till regleringen i departementsförslagets 22 kap.; se prop. B s. 611. Efter det att departementschefen där rekapitulerat vad han anfört i förevarande sammanhang uttalade han: "I linje med detta ställningstagande ligger att ett överhypotek inte bör kunna utbrytas för fastighetsägarens räkning. Om parterna vid pantförskrivningen kommit överens om att endast en del av inteckningsbeloppet skall stå till borgenärens förfogande, bör fastighetsägaren kunna komma i besittning av överhypoteket genom utbyte av pantbrevet. Någon anledning att för detta ändamål tillhandahålla ett utbrytningsinstitut föreligger således inte. Vad gäller utbrytning av ägarhypotek på begäran av fastighetsägarens borgenärer ställer sig saken såtillvida annorlunda som det ekonomiska värde ett ägarhypotek representerar i någon form måste kunna ställas till borgenärernas förfogande. Det synes dock inte möta något hinder mot att i utsökningslagstiftningen genomföra en ordning, som bereder andrahandspanthavare likaväl som annan fastighetsägarens borgenär möjlighet till exekution i fastigheten på grund av överhypotek utan att detta först utbryts. Med hänsyn till det anförda har i departementsförslaget inte upptagits någon motsvarighet till reglerna om utbrytning av ägarhypotek." Den ordning till möjliggörande av exekution till förmån för andrahandspanthavare och annan fastighetsägarens borgenär som sålunda ställdes i utsikt genomfördes medelst den nya regleringen i 91 a § UL; se därom ovan s. 126 och 151 f. samt not 15 å s. 227.

[61] Prop. B s. 275 ff.

pitalfordringen för vilka inteckningshandlingen häftade på grund av innehållet i pantsättningsavtalet. Här kunde komma i fråga bl. a. indrivningskostnader, kostnader för försäkringspremier avseende fastigheten vilka fastighetsägaren hade underlåtit erlägga och fordran på skadestånd för förtida betalning av lånet. Enligt dåvarande rätt stod den intecknade räntan under två år till förfogande för dessa anspråk, påminde departementschefen. Han bortsåg därvid från eventuellt överhypotek på inteckningens kapitalbelopp. Uppgick inteckningsräntan till sex procent, omfattade således pantsäkerheten i fastigheten som regel ett tilläggsbelopp av tolv procent. Dåmera syntes dock åtminstone kreditinstitutionerna påfordra en något högre inteckningsränta än sex procent. I diskussionen rörande pantbrevets form hade de som förordat att inteckningsräntan skulle ersättas med ett kapitaltillägg som regel tänkt sig ett tillägg om 15 procent. Företrädare för kreditlivet hade i allmänhet inte haft något att erinra mot detta. Ett tillägg av sådan storlek syntes också i dåtida läge väl motsvara tvåårsräntan på nya inteckningshandlingar, konstaterade departementschefen. Han föreslog därför att kapitaltillägget skulle utgöra 15 procent av inteckningens kapitalbelopp. I sammanhanget fäste han uppmärksamheten på en särskild komplikation som ägde samband med den s. k. utmätningsräntan. Mellan den dag då fastigheten togs i mät — respektive då konkursansökan gjordes eller vissa medel nedsattes — och den dag fördelningen av influtna medel ägde rum kunde avsevärd tid förflyta. Borgenären borde alltjämt äga rätt till ränta även för denna tid. Eftersom erfarenheten visade att tidrymden i fråga varierade starkt syntes det inte vara lämpligt att inrymma också detta ränteanspråk i ett fast kapitaltillägg. En godtagbar lösning fick i stället anses vara att låta borgenären uppbära den i omslagsreversen fastställda räntan. Därvid måste dock räntefoten begränsas till ett visst högsta procenttal. Detta procenttal kunde lämpligen anknytas till den dröjsmålsränta som enligt 9 kap. 10 § handelsbalken skulle utgå vid penninglån för vilket fanns bestämd förfallodag. Räntan i fråga utgick för det dåvarande efter sex procent, erinrade departementschefen.[61a] Enligt den principiella uppfattning som låg till grund för departementsförslagets panträttskonstruktion hade det särskilda tilläggget sitt berättigande från två synpunkter, anförde han vidare. För det första beredde tilläggget parterna möjlighet att utnyttja hela det intecknade kapitalet vid långivningen. För det andra bereddes borgenären säkerhet i fastigheten för de mestadels rörliga biförpliktelser till en huvudfordran för vilka inteckningshandlingen utgjorde pant utan att denna säkerhet i något fall blev att betrakta som ägarhypotek. Den valda konstruktionen som lät panträtten omfatta också ett rörligt tillägg vid sidan av det intecknade kapitalet var emellertid ägnad att leda till viss otrygghet för efterföljande rättsinnehavare. Dessa kunde aldrig med bestämdhet bedöma hur stor del av fastighetens ekonomiska värde som vid en eventuell medelsfördelning kom att tas i anspråk av inteckningshavare med bättre förmånsrätt. Från fastighetskreditgivningens synpunkt ansåg departementschefen det därför vara angeläget att det särskilda tilläggget kringgärdades med sådana regler att det kunde utnyttjas bara i den mån så erfordrades för att tillgodose det förut antydda tvåfaldiga syftet. I första hand borde restriktiviteten ta sig uttryck däri att tilläggget inte under några

[61a] Ang. ifrågavarande utmätningsränta se nedan s. 288, 290 och 294.

förhållanden fick utnyttjas för att täcka en kapitalfordran. Endast ränta och andra biförpliktelser till dylik fordran borde kunna utgå ur tillägget, och detta bara i den mån förpliktelserna hänförde sig till en kapitalfordran som låg inom det intecknade beloppet. Själva tillägget borde dessutom beräknas på denna fordran. Av vad departementschefen dittills anfört framgick att ränta m. m. skulle få tas ut ur såväl inteckningens kapitalbelopp som det särskilda tillägget, underströk han. Det återstod att avgöra huruvida borgenären — liksom enligt IFs system — borde ha valfrihet vid bevakningen av ränteanspråket. Enligt departementschefens mening var det logiskt och naturligt att inteckningens kapitaldel svarade så att säga primärt. Det särskilda tillägget borde alltså över huvud taget inte få tas i anspråk förrän kapitalbeloppet hade utnyttjats i dess helhet. Därigenom uppnåddes bestämda fördelar. För det första blev på förhand fastslaget i vilken ordning borgenären ägde ta kapitaldel och räntedel i anspråk. Varje spekulationsmöjlighet blev utesluten, och borgenärens anspråk blev lätthanterligt i exekutionssammanhanget. För det andra kom den föreslagna anordningen att leda till att något ägarhypotek som gav fastighetsägaren betalningsrätt vid medelsfördelning eller som öppnade möjlighet till andrahandspantsättning inte uppstod annat än i den mån panthavarens totala fordran understeg inteckningens kapital. Det värde som motsvarade ett eljest uppkommande ägarhypotek tillföll i stället inteckningshavare med sämre förmånsrätt. En sådan konsekvens syntes fördelaktig från fastighetskreditgivningens synpunkt, avslutade departementschefen.[62]

Så långt departementsförslagets allmänna motivering beträffande gestaltningen av panträttens innebörd — särskilt med avseende på borgenärens rätt till ränta — och av ägarhypoteket. Dessa allmänna motiv, som sålunda utmynnade i ställningstagandet till förmån för en tilläggskonstruktion och som också i stora drag skisserade utformningen av en sådan konstruktion, kompletterades av vissa närmare anvisningar rörande tillägget vilka lämnades i specialmotiveringen. För en riktig förståelse av den vidare diskussionen i detta viktiga ämne torde det vara angeläget att gå in också på ifrågavarande närmare anvisningar.

Departementschefen angav däri att strävandena att begränsa rätten att utnyttja tillägget enbart till vad som behövdes för att det primära syftet med tillägget skulle komma till sin rätt, nämligen att ge parterna möjlighet att i alla normala fall utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för kapitalbeloppet, hade kommit till uttryck på följande sätt:

a) Tillägget skulle få tas i anspråk endast om pantbrevets belopp inte förslog. — Såsom utvecklats i den allmänna motiveringen hade denna norm, framhöll departementschefen, ansetts utgöra en konsekvens av att ränta och andra biförpliktelser fick tas ut ur det inskrivna kapitalbeloppet.[63] Normen fick till följd att vid medelsfördelning kapitalbeloppet blev i allmänhet taget i anspråk av borgenären om inte kapitalfordringen väsentligt understeg pantbrevets belopp. Det kunde tyckas att en sådan ordning skulle innebära ett sämre utnyttjande av fastigheten som kreditunderlag än vad som följde av det då rådande systemet, anförde departementschefen. En amortering skulle exempel-

[62] Prop. B s. 277 ff.

[63] Jfr här ovan å förevarande sida ("Av vad departementschefen dittills anfört framgick — — —").

vis inte automatiskt ge upphov till något överhypotek som kunde disponeras för ny kreditgivning. Häremot kunde emellertid genmälas att ett minskat uttagande av räntor m. m. vid sidan om pantbrevets kapitalbelopp innebar att fastigheten kunde utnyttjas som säkerhet till ett högre sammanlagt belopp än som annars skulle ha varit fallet. Normen i fråga syntes följaktligen inte innebära något sämre utnyttjande från kreditsynpunkt av fastigheten betraktad som helhet. Vidare var det inte något som hindrade att, för den händelse fordringsbeloppet sjunkit under pantbrevets belopp, fastighetsägaren bereddes möjlighet att efter utbyte av pantbrevet utnyttja det överskjutande beloppet. Ett sådant förfarande förutsatte dock borgenärens medgivande. Han kunde också redan vid pantsättningen ha utfäst sig att ställa överhypoteket till fastighetsägarens förfogande.

b) Tillägget skulle få utnyttjas endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta inte översteg pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranleddes av fordringsförhållandet. — Genom denna norm uteslöts borgenären från möjligheten att erhålla betalning för sin kapitalfordran ur tillägget, anförde departementschefen. Som regel kunde det inte innebära några svårigheter att dra gränsen mellan de anspråk som kunde tas ut ur tillägget och dem som måste tas ut ur pantbrevets kapitalbelopp. Såsom allmän princip borde gälla att anspråket för att kunna utgå ur tillägget måste vara hänförligt till något fordringsbelopp för vilket borgenären ägde utfå betalning ur pantbrevets kapitalbelopp, fortsatte departementschefen. Det sagda fick anses erhålla särskild betydelse för vissa typer av anspråk. Häftade fastigheten som säkerhet för exempelvis en livränta, kunde varken räntans kapitaliserade värde eller förfallna livräntebelopp tas ut ur tillägget. Däremot mötte i och för sig inte hinder att tillägget togs i anspråk för eventuell ränta på förfallna belopp. Om borgenärens fordran översteg pantbrevets belopp, ägde borgenären inte uppbära betalning ur fastigheten för den ränta som hänförde sig till det överskjutande beloppet. Det borde dock påpekas — framhöll departementschefen — att tillägget självfallet fick utnyttjas för ränta och kostnader även om pantbrevets belopp enligt pantförskrivningen uttryckligen angetts utgöra säkerhet också för sådana anspråk. Departementschefen tillade att det kunde synas ligga i linje med regleringen i övrigt i förevarande paragraf att tillägget skulle få utnyttjas endast för ränta som belöpte sig på tid efter pantförskrivningen. Departementschefen hade dock inte ansett sig böra föreslå en sådan regel. Skälet därtill var att regeln skulle visa sig hinderlig i praktiken. Det syntes nämligen inte bli ovanligt att en gällande överenskommelse om pantsättning annullerades och ett nytt sådant avtal ingicks utan att skuldförhållandet i övrigt ändrades. Departementschefen syftade exempelvis på fall då ett pantbrev ersattes med annat pantbrev i samband med utbyte eller i övrigt när ny fastighetsägare övertog ansvaret för tidigare ägares inteckningslån.[64] Det föreföll föga lämpligt att i fall av denna typ den ränta som utestod vid ny pantsättning inte skulle få tas ut ur tillägget. Detta borde alltså kunna utnyttjas för ränta även om denna belöpte sig på tid före pantsätt-

[64] Jfr ovan s. 248 f.

ningen, under förutsättning att räntan verkligen hänförde sig till den kapitalfordran för vilken pantbrevet ställts som säkerhet.

c) Tillägget skulle beräknas på den del av fordringens kapitalbelopp som låg inom pantbrevets belopp. — Om kapitalbeloppet till följd av amortering eller av annan anledning understeg pantbrevets belopp skulle tillägget beräknas på kapitalbeloppet och detta gällde såväl det femtonprocentiga tillägget som det tillägg på högst sex procent som avsågs täcka utmätningsräntan.[65]

De nu behandlade normerna skulle — framhävde departementschefen till sist — få stor betydelse för den borgenär som fått ett pantbrev pantförskrivet åt sig i andra hand[66] eller som ville utnyttja ett överhypotek för exekution. För att en sådan borgenär skulle uppnå någon fördel fordrades för det första att förstahandspanthavarens totala anspråk och således även utmätningsräntan understeg pantbrevets kapitalbelopp. Den ifrågavarande borgenären, som åberopade sig på en andrahandspantsättning eller ville utnyttja överhypotek för exekution, ägde vidare ta ut ränta och kostnader ur tillägget bara i den mån anspråken hänförde sig till den del av fordringen som rymdes inom pantbrevets kapitalbelopp och inom ramen för ett procentuellt tillägg beräknat på samma del av fordringen. Skillnaden blev betydande i jämförelse med situationen enligt dåtida rätt — poängterade departementschefen — eftersom samma slags borgenär enligt dåtida rätt kunde fritt utnyttja den intecknade räntan i den mån den inte togs i besittning av förstahandspanthavaren.[67]

I enlighet med dessa överväganden i de allmänna och speciella motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk gavs förevarande paragraf däri följande lydelse:[68]

"Vid utsökning eller när myndighet i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten, äger borgenär som har panträtt för sin fordran, i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag, erhålla betalning för fordringen med högst det belopp som anges i pantbrevet jämte tillägg som följer av andra stycket.

Tillägget uppgår till ett belopp motsvarande dels femton procent av fordringens kapitalbelopp i den mån detta icke överstiger pantbrevets belopp, dels sex procent årlig ränta på samma belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skola fördelas. Tillägget får tagas i anspråk endast i den mån fordringen överstiger pantbrevets belopp och endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta icke överstiger pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet."

Vid sin granskning av departementsförslagets förevarande paragraf tog lagrådet först upp tilläggsprojektet och underkastade det en mera principiellt präglad bedömning. Det var tydligt, framhöll lagrådet, att långivaren behövde en pant som översteg hans kapitalfordran och alltså beredde säkerhet för räntor och kostnader jämte andra biförpliktelser. Detta kunde till synes enklast

[65] Prop. B s. 308 f.; jfr prop. 1971: 179 s. 17.
[66] Ang. andrahandspantsättning se ovan s. 239 ff.
[67] Prop. B s. 309; jfr prop. 1971: 178 s. 17.
[68] Se prop. A s. 116.

ernås genom att långivaren vid lånets lämnande erhöll ett pantbrev som till beloppet översteg lånets kapitalbelopp; överskottet skulle utgöra säkerhet för de så småningom uppkommande biförpliktelserna. I det remitterade departementsförslaget hade emellertid i stället valts vägen att låta borgenären i den mån hans fordran översteg pantbrevets belopp åtnjuta panträtt i ett fastighetsvärde utöver detta belopp. Till en början kunde anmärkas, menade lagrådet, att detta tillägg till sin konstruktion avvek från den grundtanke på vilken panträtten i förslaget var uppbyggd eller att man utbröt ett fastighetsvärde och sedan upplät panträtt i detta. När det gällde tillägget hade fordringen blivit det primära och utbrytning av fastighetsvärde var beroende på fordringens storlek. Att förslaget på denna punkt var mindre följdriktigt hade dock främst teoretiskt intresse. Departementschefen syntes anse ett vägande skäl för den föreslagna ordningen vara, fortsatte lagrådet, att ett system utan tillägg skulle medföra att man hade att räkna med ett rörligt överhypotek på varje inteckning och att detta skulle vara opraktiskt. Den föreslagna ordningen med tillägg hindrade emellertid inte att rörliga överhypotek kunde uppkomma. Så snart fråga var om amorteringslån — och sådana fick anses vara vanliga på fastighetskreditmarknaden — och någon amortering gjorts, uppkom ett ägarhypotek. Detta syntes kunna undvikas endast om till säkerhet för lånet lades flera pantbrev vilka återställdes till fastighetsägaren allteftersom amortering skedde. Om tillägget verkligen skulle vara något annat än blott en obligatorisk förhöjning av pantbrevsbeloppet måste — såsom ock skett i det remitterade förslaget — rätten att ta det i anspråk begränsas, anförde lagrådet. Dessa begränsningar syntes kunna ge upphov till vissa vanskligheter. Så skildes enligt förslaget strängt mellan kapitalbeloppet å ena sidan och biförpliktelserna å den andra. Ibland syntes emellertid kunna vara tveksamt vad som var att hänföra till kapital respektive ränta och andra biförpliktelser. Så kunde exempelvis vara fallet om låneavtal upptog bestämmelser av innehåll att under viss del av lånets löptid upplupen ränta skulle läggas till kapitalet. Utgjordes fordringen av tillgodohavande i ett kontokurantförhållande, till följd av redovisningsskyldighet eller på grund av checkräkningskredit, därvid gäldenären hade påförts även räntebelopp, kunde det vara tveksamt vad som var kapital och vad som var ränta. Uteslutet var väl inte heller att borgenärens möjlighet att utnyttja tillägget kunde vara beroende av hur han — eventuellt i samråd med fastighetsägaren — betecknade sin fordran, framhöll lagrådet. Om även ett överhypotek var pantsatt, syntes förslaget lämna panthavarna vissa möjligheter att genom inbördes överenskommelser åstadkomma att större del av tillägget utgick än vad deras fordringar enligt förslagets grundtankar omedelbart bort föranleda. Det kunde dock härvid röra sig endast om mindre belopp, medgav lagrådet. Avslutningsvis uttalade lagrådet i detta sammanhang att med tillägget sålunda syntes vara förknippade åtskilliga problem som fick sin närmare belysning först genom de exekutionsrättsliga reglerna. Såvitt på det föreliggande materialet kunde bedömas syntes dock något avgörande hinder mot konstruktionen med tillägg inte föreligga. En annan sak var om de fördelar som var förbundna med konstruktionen vägde så tungt att man borde välja densamma i stället för en ordning utan tillägg.[69]

[69] Prop. A s. 232 f.

Lagrådet gick sedan in på vissa enskildheter beträffande tilläggsregleringen och framhöll därvid bl. a. att i förevarande paragraf berördes blott det enkla fall då ett pantbrev svarade mot en fordran. Ytterligare behandlades i motiven till paragrafen därjämte det fall då en andrahandspantsättning förelåg, erinrade lagrådet. Lagrådet summerade vad motiven härvidlag uttalat. Andrahandspanthavaren skulle få ta i anspråk vad som återstod av pantbrevet, sedan den förste panthavarens fordran till både kapital och ränta m. m. hade täckts varvid i enlighet med den i paragrafen upptagna regeln pantbrevets belopp i första hand skulle tas i anspråk. Andrahandspanthavaren kunde således komma i åtnjutande av panten endast i den mån pantbrevets belopp överskött den första panthavarens hela fordran. Till andrahandspanthavarens förfogande stod det överskjutande beloppet jämte tillägg beräknat på den del av hans kapitalfordran, som rymdes inom nämnda belopp, hette det sammanfattningsvis i lagrådets uttalande.[70] Däremot hade inte närmare berörts — yttrade lagrådet vidare — hur man skulle förfara då en borgenär fått flera pantbrev såsom pant för en fordran eller då ett pantbrev lämnats som pant för flera fordringar hos samme borgenär. I dessa fall syntes det ligga närmast till hands att, om annat inte framgick av avtalet mellan kontrahenterna, låta borgenären få bestämma hur panten skulle tas i anspråk och således ge honom möjlighet att utnyttja pantbrevsbelopp och tillägg i den för honom förmånligaste ordningen. Efterföljande borgenär hade uppenbarligen att räkna med att tilläggen till pantbrev med bättre förmånsrätt än hans kunde komma att tas i anspråk fullt ut. Påkallade exekutionsrättsliga synpunkter en annan ordning, syntes prövningen av härför erforderliga bestämmelser böra ske i samband med att ställning togs till exekutionslagstiftningen.[71]

Lagrådsutlåtandet beträffande förevarande paragraf utmynnade i rekommendationen att lagtexten skulle ges en något förändrad utformning för att departementsförslagets intentioner skulle till alla delar komma till distinkt uttryck. Eftersom denna rekommendation utan närmare kommentar accepterades i den slutliga propositionsmotiveringen, må det vara berättigat att här återge den av lagrådet förordade texten, vilken i motsats till departementsförslagets textversion upptogs utan styckeindelning. Den av lagrådet rekommenderade texten löd:[72]

"När myndighet vid utsökning eller eljest fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, äger borgenär att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen enligt lag medför erhålla betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären genom tillägg betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skola fördelas."

[70] Se ovan s. 284.
[71] Prop. A s. 237.
[72] Prop. A s. 238.

I den slutliga propositionsmotiveringen upptog departementschefen till behandling vad lagrådet yttrat angående den situationen att borgenär fått flera pantbrev som pant för en fordran eller att ett pantbrev lämnats som pant för flera fordringar hos samme borgenär. Departementschefen erinrade om att lagrådet funnit den närmast till hands liggande lösningen vara att, om annat inte framgick av pantförskrivningen, låta borgenären få bestämma hur pantbrev skulle tas i anspråk och således ge borgenären möjlighet att utnyttja pantbrevets belopp och tillägg i den för honom förmånligaste ordningen.[73] Departementschefen sade sig inte vilja förneka att denna tolkning av departementsförslaget var riktig. När det gällde det första av de båda av lagrådet anförda fallen ansåg departementschefen emellertid att det stämde bättre överens med förslagets grundtankar att betrakta pantbreven som en enhet. I enlighet med lagrådets uppfattning erfordrades en uttrycklig lagregel för att en sådan ordning skulle uppnås. Denna regel borde begränsas till det fallet att pantbreven i företrädesordningen följde omedelbart efter varandra eller att de hade lika rätt. Departementschefen föreslog att till paragrafen fogades ett nytt stycke av innehåll att, om flera pantbrev utgjorde pant för samma fordran och om inteckningarna medförde företrädesrätt i obruten ordning, bestämmelserna i första stycket (d. v. s. i den av lagrådet förordade redaktionen av paragrafen) om pantbrevets belopp skulle avse pantbrevens sammanlagda belopp.[74]

Paragrafen antogs i enlighet med vad sålunda hade förordats i den slutliga propositionsmotiveringen; två riksdagsmotioner som rörde andrahandspanthavarens ställning och därvidlag utmynnade i vissa yrkanden avslogs.[75]

Som framgått var emellertid förevarande paragraf det ena av de två lagrum i 6 kap. JB vilka underkastades en omarbetning strax innan JB trätt i kraft; det andra lagrummet var som bekant 6 kap. 7 §.[76] Vad som föranledde lagrevisionen var såsom redovisats i det föregående en skrivelse under sommaren 1971 till chefen för justitiedepartementet från landets kreditorganisationer.[77] Beträffande förevarande paragraf avsåg lagrevisionen tilläggsinstitutet. I sin skrivelse och vid de överläggningar som i anledning av densamma ägde rum mellan justitiedepartementet och kreditorganisationerna[78] anförde dessa att skillnaden mellan andrahandspanthavarens ställning[79] enligt JBs ordning och hans position enligt IFs system blev betydande eftersom borgenären enligt dåtida rätt i hägnet av IF kunde fritt utnyttja den intecknade räntan i den mån den inte togs i anspråk av förstahandspanthavaren. Försämringen av andrahandspanthavarens ställning var betänklig med hänsyn till att pantsättning i andra

[73] Se ovan s. 286.
[74] Prop. A s. 399 f.; se även prop. 1971: 179 s. 46 f.
[75] Se tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 201 ff. och 222 (punkten G i utskottets hemställan); jfr prop. 1971: 179 s. 31.
[76] Se ovan s. 101, 104, 105, 106 f., not 80 å s. 166, s. 172 och 260.
[77] Dessa är uppräknade i not 5 å s. 172; såsom anmärkts i not 80 å s. 166 finns skrivelsen avtryckt i Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 26 ff.
[78] Ang. de åsyftade överläggningarna jfr ovan s. 172, 189 och 260 not 3.
[79] Ang. andrahandspantsättning får ånyo hänvisas till framställningen här ovan s. 239 ff.; jfr ovan s. 284.

hand var vanligt förekommande inom den institutionella kreditgivningen. I viss utsträckning syntes man kunna lösa problemen genom att överhypotek bröts ut genom utbyte av ett pantbrev mot flera. Alldeles oavsett att utbyte medförde extra kostnader och besvär — inte minst för inskrivningsmyndigheterna — var denna väg inte alltid framkomlig. Utbyte krävde nämligen medverkan av förstahandspanthavaren, och ofta kunde denne ha anledning motsätta sig att överhypoteket bröts ut, exempelvis därför att det behövdes som säkerhet vid checkräkningskredit i händelse av övertrassering. Kreditorganisationerna förordade därför att bestämmelserna om tillägget ändrades så, att borgenär gavs möjlighet att ta ut såväl kapitalfordran som ränta och kostnader också ur tillägget. En andrahandspanthavare skulle då kunna utnyttja skillnaden mellan den förste panthavarens hela fordran och ett belopp motsvarande pantbrevets belopp jämte tillägget i dess helhet. Enligt kreditorganisationernas mening var därjämte den räntesats som hade fastställts för utmätningsräntan, alltså sex procent, för låg med hänsyn till rådande räntenivå. Den låga utmätningsräntan medförde att kreditgivarna nödgades inskrida mot betalningsförsumliga gäldenärer på ett tidigare stadium än om utmätningsräntan sattes till förslagsvis tio procent.[80]

I sina motiv till det till lagrådet remitterade departementsförslaget angående ändring i bl. a. förevarande paragraf rekapitulerade departementschefen inledningsvis i korta drag vad som hade varit bakgrunden till den utformning tilläggsinstitutet fått i den år 1970 antagna lydelsen av JB. Vid JBs tillkomst diskuterades två alternativ till den lösning som valdes, erinrade han. Enligt det ena alternativet skulle panträtten[81] utgöras av rätt till enbart ett kapitalbelopp.[82] Mot denna lösning hade från kreditgivarhåll invänts bl. a. att fastighetsägaren skulle få svårt att inse att han inte kunde få lån motsvarande hela kapitalbeloppet enligt pantbrevet utan bara till ett så bestämt lägre belopp att återstoden täckte ränta och kostnader. Enligt det andra alternativet skulle panträtten[83] i stället bestå av ett kapitalbelopp jämte ett visst, rörligt ränte- och kostnadstillägg och vidare skulle borgenären vara hänvisad till inteckningens kapitaldel för sin kapitalfordran och till räntedelen för sin räntefordran (den s. k. skiktprincipen).[84] Skiktprincipen hade kritiserats starkt vid

[80] Se Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 29 samt prop. 1971: 179 s. 18 f. och 32. Jfr ovan s. 106 f. samt Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning s. 21 ff., Fogelklou i Ekonomisk revy 1967 s. 55 ff. och Landshypoteksombudsmännens förhandlingar 1970—1973 s. 8 ff.

[81] Departementschefen använde faktiskt ordet inteckningsrätten. Såsom betonats i denna bok råder emellertid inte längre semantisk samstämmighet mellan "inteckningsrätt" och "panträtt"; se härom särskilt s. 265 not 21 här ovan. Att departementschefen i förevarande sammanhang menade "panträtten" torde vara uppenbart.

[82] Här hänvisade departementschefen till prop. B s. 273; vad som där upptogs har ovan återgetts å s. 275 ff.

[83] Återigen begagnade departementschefen här termen inteckningsrätten; jfr här ovan not 81.

[84] Här hänvisade departementschefen till prop. B s. 275; vad som där upptogs har ovan återgetts å s. 278 ff.

remissbehandlingen, anförde departementschefen, särskilt från kreditgivarhåll bl. a. därför att den inte öppnade möjlighet för borgenärerna att utnyttja kapitaldelen för ränta och andra kostnader. Den lösning som motionärerna hade förordat vid riksdagsbehandlingen av propositionen angående ny jordabalk var grundad på skiktprincipen, påminde departementschefen.[85] Vad däremot angick den lösning som nu förordades av kreditorganisationerna kunde denna sägas innebära att ett på förhand bestämbart belopp, nämligen pantbrevets belopp och hela tillägget, reserverades i fastigheten för borgenärerna. Det var endast borgenärerna som vid medelsfördelning skulle kunna göra anspråk på att få betalning ur de medel som belöpte på tillägget. Ägarhypoteket kom sålunda att omfatta endast inteckningens kapitaldel. De invändningar som vid JBs tillkomst hade rests mot tanken på att låta panträtten[86] omfatta endast ett kapitalbelopp syntes inte med fog kunna göras gällande mot den av kreditorganisationerna rekommenderade och nu av departemenschefen skisserade ordningen, menade departementschefen. Det kunde inte bestridas att JBs bestämmelser om tillägget var ganska komplicerade och därmed mindre väl förenliga med en av grundtankarna bakom panträttsbestämmelserna, nämligen att eftersträva största möjliga enkelhet i regelsystemet. Det hade även gjorts gällande att bestämmelserna kunde leda till att en rationell kreditgivning motverkades i vissa hänseenden på grund av försämringen av andrahandspanthavarens ställning. Bestämmelserna om tillägget i sin dåvarande utformning kunde också — som lagrådet för övrigt påpekade — i vissa fall leda till gränsdragningsproblem. Det var inte i alla lägen lätt att avgöra i vad mån ett fordringsanspråk var att hänföra till kapitalfordran eller inte. Vid överläggningarna med kreditorganisationerna hade framkommit att andrahandspantsättningen hade större betydelse för den institutionella kreditgivningen än vad som tidigare hade antagits i lagstiftningsärendet. Detta förhållande ansåg departementschefen böra tillmätas stor betydelse vid ställningstagandet till förevarande fråga. Med hänsyn till att sålunda vissa bestämda nackdelar syntes vara förenade med den dåvarande konstruktionen av tillägget medan den lösning som kreditorganisationerna hade föreslagit inte syntes vara behäftad med den dåvarande konstruktionens brister men väl tillgodosåg föreliggande önskemål, ansåg departementschefen att bestämmelserna om tillägget borde ändras i huvudsaklig överensstämmelse med vad kreditorganisationerna hade förordat. Departementschefen föreslog sålunda, att bestämmelserna i förevarande paragraf angående tillägget ändrades på så sätt att borgenär vid medelsfördelning skulle kunna få betalning för sin fordran dels med pantbrevets belopp dels, om detta inte räckte till, genom tillägget som borde utgöra 15 procent av pantbrevets belopp jämte utmätningsräntan. Regeln innebar i motsats till ursprungsutformningen av paragrafen att borgenär kunde få betalt för sin kapitalfordran även ur tillägget. Däremot skulle han i överensstämmelse med ursprungsutformningen av paragrafen vara skyldig att i första hand hålla

[85] Jfr här ovan s. 287 not 75.
[86] Departementschefen använde termen inteckningsrätten.

sig till vad som föll ut på pantbrevets belopp.[87] För andrahandspanthavarens del innebar den föreslagna bestämmelsen att han fick utnyttja skillnaden mellan förstahandspanthavarens hela fordran och pantbrevets belopp jämte hela tillägget. Även i det fallet beräknades givetvis tillägget på pantbrevets belopp. I likhet med förstahandspanthavaren var andrahandspanthavaren skyldig att först hålla sig till pantbrevets belopp. Om detta i sin helhet hade tagits i anspråk för betalning av förstahandspanthavarens fordran, fick andrahandspanthavaren för sin kapitalfordran hålla sig till tillägget eller vad som kunde återstå av detta.[88] Vad slutligen gällde utmätningsräntan ville departementschefen i dåvarande läge inte föreslå någon ändring på sätt kreditorganisationerna hade yrkat; utmätningsräntan hade nära samband med den större frågan om gestaltningen av de allmänna reglerna rörande dröjsmålsränta på förmögenhetsrättens område, och sistnämnda reglering var föremål för utredning av sakkunniga.[88a] En konsekvens av den nu föreslagna omarbetningen av tilläggskonstruktionen var — anförde departementschefen slutligen — att tillägget borde kunna utmätas för fastighetsägarens skuld. Tillägget kunde nämligen enligt vad departementschefen nyss angett uttnyttjas av en andrahandspanthavare för att täcka dennes kapitalfordran. En utmätningsborgenär måste på samma sätt kunna ta tillägget i anspråk för att få sin fordran täckt. I annat fall skulle han behöva stå tillbaka för en borgenär åt vilken fastighetsägaren senare hade upplåtit panträtt i andra hand. Det fanns inte någon anledning att låta möjligheten till utmätning bli beroende av om det förelåg något ägarhypotek. En sådan ordning skulle medföra att även ett obetydligt ägarhypotek skulle ge borgenären rätt att ta ett tillägg av kanske betydande omfattning i anspråk, medan han däremot gick miste om denna rätt ifall panthavarens fordran bara obetydligt översteg pantbrevets belopp, anförde departementschefen.[89]

Vissa departementschefens uttalanden i specialmotiveringen[90] kommer att beröras i de speciella kommentarerna här nedan.

Lagtextmässigt innebar departementsförslaget att de enligt ursprungsutformningen av förevarande paragraf i dess första stycke andra och tredje punkterna upptagna reglerna[91] ersattes med följande stadganden: "I den mån detta[92] ej förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg. Detta får icke överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas."

[87] För att beteckna summan av de belopp vilka sålunda skulle maximalt stå till borgenärens förfogande har i litteraturen begagnats termen inteckningsramen; se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 96 och samme förf., Inteckning och panträtt s. 77.

[88] För andrahandspanthavaren betydde detta att han fick i stort sett samma ställning som enligt den äldre, i hägnet av IF gällande rätten; jfr Bankföreningens PM s. 24 f. (supplementet).

[88a] Se köplagsutredningens bet. Räntelag, SOU 1974: 28; jfr nedan s. 294.

[89] Prop. 1971: 179 s. 31 ff.; jfr samma prop. s. 46.

[90] Se prop. 1971: 179 s. 46 f.

[91] Se här ovan s. 286.

[92] Alltså "pantbrevets belopp".

Vid lagrådsgranskningen anmäldes ingen erinran beträffande den föreslagna omarbetningen av förevarande paragraf.[93]

Inte heller under riksdagsbehandlingen restes någon invändning mot omarbetningen;[94] paragrafen fick därmed i berörda delar den utformning som nyss har återgetts.

De av departementschefen aviserade jämkningarna av utsökningslagstiftningen[95] genomfördes i samma lagstiftningsärende som revisionen av förevarande paragraf. Vad som därigenom kom att gälla rörande möjligheterna att ta tillägget i anspråk har redan berörts i denna bok inom ramen för översikten av exekutionsreglerna.[96]

Första stycket. *Första punkten.* Lagtexten ansluter sig ganska nära till den lokution som inledningsvis upptogs i 8 kap. 9 § första stycket i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag. Det hette där: "Panträtt innebär att vid utsökning eller då medel eljest av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten ur denna skall i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägarna som enligt lag skall iakttagas utgå vad som förskrivits — — —."[97] Den nära överensstämmelsen mellan jordabalksförslagen och förevarande regelformulering i JB inklusive kapitelavsnittets rubrik "Panträttens innebörd" är dock såtillvida skenbar som JBs term panträtt inte har samma begreppsmässiga innebörd som jordabalksförslagens term. Enligt JB åsyftar ju "panträtt" enbart den rätt som kan åberopas av borgenär; bakgrunden måste vara att panträtt upplåtits till säkerhet för fordran. Vad borgenär kan utfå enligt förevarande punkt är alltså under alla förhållanden begränsat till att avse täckning för fordringen jämte biförpliktelser; sagda begränsning framgår för övrigt direkt av lagtexten ("— — — rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, — — — få betalning ur medlen — — —").[98] Fastighetsägarens rätt på grund av pantbrev — ägarhypoteket — behandlas såsom framgått i 6 kap. 9 § JB.[99]

Orden i upptakten till förevarande punkt "när myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet" återspeglar det förhållandet att innehavare av pantbrev även i vissa andra situationer än vid utsökning äger rätt till betalning ur fastigheten. Att så är fallet framgår jämväl av vissa senare paragrafer i 6 kap.; se 14 och 15 §§ jämte kommentarer.[1] Sammanfattningsvis kan sägas att i förevarande regel uti 6 kap. 3 § likaväl som i 6 kap. 14 och 15 §§ är fråga om lägen vari löseskilling eller ersättningsbelopp skall fördelas enligt de grunder som tillämpas vid fördelning av köpeskilling

[93] Jfr dock prop. 1971: 179 s. 62 f.
[94] Jfr lagutskottets bet. 1971: 27 s. 25 ff.
[95] Se ovan å s. 290.
[96] Se ovan s. 126, 135 f., 136 och 151 f. jämte där meddelade hänvisningar, bl. a. till prop. 1971: 179 s. 49.
[97] Vad som här återgetts är 1963 års version; enda olikheten i jämförelse med 1960 års version bestod i att "förskrivits" begagnades i stället för orden "är intecknat".
[98] Jfr prop. B s. 307.
[99] Jfr ovan s. 266.
[1] Översiktligt har sagda paragrafer behandlats redan i det föregående; se ovan s. 110 ff.

för exekutivt såld fastighet. Såsom exemplifikation härpå kan anföras bestämmelserna i 14 § andra stycket lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittarlagen),[1a] 6 kap. 18 § andra stycket expropriationslagen, 67 § andra stycket väglagen den 10 december 1971 (nr 948), 9 kap. 24 § andra stycket vattenlagen och 2 § andra stycket lagen den 8 april 1927 (nr 79) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal.[2] En likartad konstruktion i äldre rätt återfanns i 17 § av den från utgången av år 1968 upphävda[3] lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom.[4]

Formuleringen "fordran som är förenad med panträtt i fastigheten" är att förstå såsom avseende det totala anspråk för vilket fastigheten svarar på grund av panträttsupplåtelsen. Lagtexten anger inte under vilka betingelser och i vilken omfattning borgenären äger vid medelsfördelningen få betalning i anledning av skilda, till den huvudfordran som panträttsupplåtelsen avsåg anknutna biförpliktelser.[5] I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk yttrade departementschefen härom att avgörande för ställningstagandet i detta spörsmål var i första hand innehållet i pantförskrivningen. I övrigt blev — fortsatte departementschefen — såsom en följd av departementsförslagets panträttskonstruktion de rättsregler som avsåg panträtt i lös egendom tillämpliga i förevarande avseende. Innebörden av dåvarande rätt på denna punkt var omstridd i doktrinen, framhöll departementschefen.[6] Företräde syntes emellertid böra ges åt den uppfattning som innebar att panten åtminstone i princip svarade också för vissa biförpliktelser till huvudfordringen även om detta inte uttryckligen hade utsagts vid pantsättningen. Detta skulle för fastighetspanträttens del innebära, anförde departementschefen vidare, att — om annat inte kunde anses framgå av pantförskrivningen — pantbrevet utgjorde säkerhet inte bara för den egentliga huvudfordringen utan också för biförpliktelser såsom ränta, indrivningskostnader och andra av fordringsförhållandet föranledda kostnader. Ifrågavarande konstaterande fick emellertid anses gälla endast om gäldenären var pantsättare. Hade fastighetsägaren ställt pantbrevet som säkerhet för annans skuld, syntes säkerheten böra avse bara vad som uttryckligen hade angetts i pantförskrivningen. Det borde framhållas — yttrade departementschefen till sist — att vad nu hade anförts rörande betalningsrätten avseende biförpliktelser fick anses överensstämma med dåvarande rätt i det fall att omslagsrevers användes.[7]

[1a] Lagen har upphört att gälla fr. o. m. 1/1 1977 men äger fortfarande giltighet beträffande dessförinnan anhängiggjort ärende om inlösen.
[2] Ändrad och försedd med ny rubrik (den gamla löd: "Lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal") i anslutning till JBs tillkomst; se SFS 1970: 1011.
[3] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 21.
[4] Jfr SOU 1960: 25 s. 192.
[5] Jfr prop. B s. 307.
[6] I motiven hänvisades härvidlag till Hasselrot, Juridiska skrifter VII (Malmö 1923) s. 13, Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 42 not 22 och Undén, Svensk sakrätt I s. 177 f.
[7] Prop. B s. 307 f.

Också lagrådet behandlade spörsmålet i vad mån fastigheten skulle ha att svara för biförpliktelserna. Huruvida så var förhållandet fick avgöras med ledning av innehållet i pantförskrivningen, uttalade lagrådet, såsom synes i direkt anslutning till vad departementschefen hade hävdat. Lagrådet instämde likaså i departementschefens deklaration att i fall då gäldenären själv var pantsättare pantförskrivningen enligt en allmänt omfattad mening presumererades avse jämväl ränta. Någon erinran syntes inte böra göras mot att — under samma förutsättning — låta presumtionen gälla även övriga här avsedda biförpliktelser. Situationen tedde sig möjligen annorlunda då fastighetsägaren ställt pantbrevet som säkerhet för annans skuld, menade lagrådet. Också i sådana fall måste emellertid pantsättningens omfattning avgöras genom tolkning av pantförskrivningsavtalet. Huruvida biförpliktelserna uttryckligen hade angetts i pantförskrivningen eller inte var därför inte i och för sig — såsom departementschefens motivuttalanden närmast syntes ge vid handen — avgörande för pantförskrivningens omfattning, betonade lagrådet.[8]

Angående frågan, huruvida pantförskrivning skall anses omfatta ränta och andra biförpliktelser, må jämväl hänvisas till vad därom uttalats i det föregående vid behandlingen av pantförskrivningens tekniska åvägabringande.[9]

Vad därefter beträffar lagtextens utsaga att borgenär skall få betalning "med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag" må erinras om att de grundläggande lagreglerna i detta hänseende är att finna i 17 kap. JB.[10] Enligt 17 kap. 6 § ger inteckning företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna söks; inteckningar som söks på samma inskrivningsdag ger lika rätt. Samma paragraf stadgar också att i förhållande till nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft inteckning ger företräde, om den söks innan inskrivning av rättigheten söks; inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger företräde framför inteckning som söks på samma inskrivningsdag. Dessa företrädesnormer är som framgått överensstämmande med dem som gällde enligt IF. Detsamma är förhållandet med de avvikelser från företrädet vid samtidiga ansökningar varom stadgas i 22 kap. 6 § och 23 kap. 4 § JB och med de bestämmelser om ändring av ett redan skapat företrädesläge vilka finns i 22 kap. 9 § och 23 kap. 5 § JB (nedsättning) samt i 22 kap. 8 § JB (utbyte).[11]

Att betalning till borgenären blir aktuell endast för den händelse att inteckningens företrädesläge är sådant att inteckningen helt eller delvis täcks av de medel som skall fördelas är väl självklart men må för fullständighetens skull anmärkas.[12]

[8] Prop. A s. 237. Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 77; bl. a. uppger Olivecrona att vid vissa lån som är ställda på längre tid (särskilt hos hypoteksföreningarna) brukar tillfogas en klausul om skyldighet för kredittagaren att betala ersättning för förtida infriande av fordringen (ang. sagda biförpliktelse se ovan s. 230 f. och nedan s. 295).

[9] Se ovan s. 230 f.

[10] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 19 och framställningen här ovan s. 112 f. jämte not 37 å s. 113.

[11] Jfr Bankföreningens PM s. 23 f. och Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 22. Ang. institutet sammanföring se ovan s. 238 not 78.

[12] Jfr Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 22, Stark a. a. s. 201 och Corell m. fl. a. a. s. 32.

Andra och tredje punkterna. Genom den slutliga bestämningen av panträttens värdeinnehåll har alltså följande kommit att gälla. Till borgenärens förfogande utöver pantbrevets belopp står även tillägget om så behövs. Detta är fallet om pantbrevets belopp inte förslår för betalning av ränta och andra biförpliktelser eller inte ens för full betalning av kapitalfordringen. Tillägget kan följaktligen tas i anspråk även för betalning av kapitalfordringsmedel. Varken för täckning av biförpliktelser eller för täckning av kapitalfordringen får tillägget användas innan pantbrevets belopp har till fullo tillgodogjorts. Tillägget består av två delar, den ena uppgående till 15 procent av pantbrevets belopp oavsett storleken av den kapitalfordran, för vilken pantbrevet pantsatts, och den andra delen, den s. k. utmätningsräntan, uppgående till sex procent årlig ränta på pantbrevets belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas. Utmätningsräntan kom sålunda inte att bli ändrad såsom resultat av den i det föregående omnämnda utredningen.[12a] Ungefärligt beräknat kan hela tillägget väntas i allmänhet belöpa sig till 20 procent av pantbrevets belopp. Kalkylen vilar på förutsättningen att det inte förflyter fullt ett år mellan inledandet av fastighetsexekutionen och fördelningen av köpeskillingen.[13] Totaliteten av vad som maximalt kan disponeras av borgenären — "inteckningsramen" enligt ett ibland begagnat språkbruk[14] — är således summan av pantbrevets belopp och tilläggets båda komponenter, d. v. s. den 15-procentiga delen och utmätningsräntan. Det är ifrågavarande totala värde som utgör det skikt av fastighetens ekonomiska substans vilket har genom inteckningsbeslutet kommit att bli reserverat för pantbrevet, dess lägre nominella belopp till trots. Differensen mellan sagda totalitetsbelopp (inteckningsramen) och summan av förstahandspanthavarens kapitalfordran jämte bifordringar får oinskränkt utnyttjas av andrahandspanthavare. Självfallet kan inte vare sig huvudborgenär eller andrahandspanthavare ta ut mera ur inteckningsramen än vad som motsvarar summan av vederbörandes fordringsposter med panträtt i fastigheten. En annan lika självklar begränsning är att mera inte kan erhållas än vad som vid myndighetens medelsfördelning utfaller på panträtten i fråga; det är ju inte säkert att medlen ens uppgår till pantbrevets belopp, än mindre i så fall till tilläggets belopp.

[12a] Se ovan s. 290. Köplagsutredningen, som framlade förslag till räntelag att ersätta bl. a. 9 kap. 10 § handelsbalken innebärande att sistnämnda lagrums sexprocentiga dröjsmålsränta skulle komma att motsvaras av diskontot plus fyra procentenheter, ville inte tillråda ändring av förevarande i JB upptagna bestämmelse om utmätningsränta. Utredningen framhöll att det inom fastighetskrediten ofta förekom långfristiga lån till lägre ränta än som skulle följa av dess reglering i den föreslagna räntelagen; att hänvisa till räntelagen i stället för att såsom dittills i JB ange sex procent skulle följaktligen inte svara mot syftet bakom JBs utmätningsränta. Se härom SOU 1974: 28 s. 148. I den proposition som ledde till räntelagen 5/6 1975 (nr 635) intog departementschefen samma ståndpunkt. Han fann det inte förenligt med panträttskonstruktionen i JB att knyta utmätningsräntan till en varierande räntefot; en sådan anknytning skulle medföra ovisshet hos efterföljande rättsinnehavare när det gällde att bedöma värdet av deras säkerhet. Se prop. 1975: 102 s. 108 f.

[13] Jfr Åsbring a. a. s. 69.

[14] Se ovan s. 290 not 87.

Nu angivna bestämning av panträttens värdeinnehåll har, såsom framgått av den allmänna kommentaren till paragrafen, präglats av två huvudsyften; dels har man velat möjliggöra att pantbrevet belånas till sitt fulla belopp, dels har man varit angelägen om att i görlig mån trygga andrahandspanthavarens ställning. Ytterst är båda dessa strävanden att återföra på det övergripande önskemålet att rationellt utnyttja institutet fastighetspanträtt. En närmare information rörande bevekelsegrunderna för regelbestämningen i förevarande två punkter är ju att finna i framställningen i nyssnämnda allmänna kommentarsammanhang.[15]

Som regel torde väl inteckningsramen visa sig vara tillräckligt vid för att erbjuda täckning åt förstahandspanthavaren. Det "extrautrymme" om cirka 20 procent av pantbrevets belopp som står till dennes disposition är normalt sett en garanti härvidlag. Uppenbart är att bedömningen av vilka marginaler som är att räkna med till kreditgivarens tryggande inverkar på hans villighet att förhålla sig passiv i händelse av dröjsmål från kredittagarens sida med ränte- eller huvudstolsbetalningen. När marknadsläget präglas av höga räntenivåer blir naturligtvis kreditgivarens benägenhet att vänta med utsökningsåtgärder mindre påtaglig. I dylika marknadslägen är det för övrigt antagligt att kreditgivaren betingar sig ett pantbrev vars belopp överstiger hans kapitalfordran.[16]

En avsevärd ovisshetsfaktor vid kreditgivarens bedömning av storleken hos den marginal som skall säkerställa kredittagarens fullgörande av biförpliktelserna är att eventuellt skadeståndsanspråk på grund av förtida betalning kan komma att uppgå till betydande belopp.[17] Sådan förtida betalning är mestadels en konsekvens av reglerna om exekution i fast egendom.[18] Är fråga om långtidsbundna lån — i hypoteksföreningarnas kreditgivning är dessa de regelmässigt förekommande — kan förtida betalning innebära väsentliga förluster därest likviden utgår i en situation då den allmänna räntan är lägre än den i fordringsförhållandet avtalade; förlusten uppstår förstås till följd av att kreditgivaren inte kan finna ett lika lönsamt placeringsobjekt för de friställda medlen. För att gardera sin möjlighet att utfå det skadestånd som han förbehållit sig med tanke på en eventualitet av detta slag kan kreditgivaren ha skäl att underbelåna pantbrevet på samma sätt som i förut åsyftade fall av höga eller befarat höga räntenivåer.[19]

Beträffande andrahandspanthavare har redan framgått att han är berättigad att gottgöra sig ur tillägget, även om pantbrevets belopp helt tagits i anspråk för förstahandspanthavarens fordran.[20] Detta må betonas än en gång. Av ifrå-

[15] Reglerna i förevarande punkter liksom i viss mån deras bakgrund har behandlats av Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 96 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 76 f., Bankföreningens PM s. 23 f. (supplementet), Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 22 ff., Stark a. a. s. 202 ff., Corell m. fl. a. a. s. 32 f. samt Åsbring a. a. s. 69 f.

[16] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 97 och Åsbring a. a. s. 69.

[17] Ang. kredittagares skyldighet att utge ersättning för kreditgivarens förlust på grund av förtida betalning se här ovan s. 230. Jfr s. 293 not 8.

[18] Jfr redogörelsen i det föregående för exekutionsreglerna, särskilt s. 139 f.

[19] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 98 f.

[20] Se ovan s. 290.

gavarande befogenhet för andrahandspanthavaren i det exekutiva sammanhanget följer i sin tur att andrahandspantsättning får komma till stånd fastän det vid tiden för pantsättningen bara är tillägget eller del av detta som inte redan tjänar som täckning för förstahandspanthavarens fordran.[21]

Likaså må ånyo betonas att tillägget i samma mån som det står till förfogande för andrahandspantsättning kan bli förmål för utmätning till förmån för en oprioriterad fordran.[22]

När fastighet har belastats med flera inteckningar, är det viktigt att den som överväger att lämna kredit mot pantbrev på grund av inteckning med sämre företrädesrätt än annan eller andra inteckningar verkligen gör klart för sig omfattningen av vad som kan tänkas utgå ur fastigheten innan han själv blir tillgodosedd för sin fordran. Med tanke på stadgandena i de nu detaljkommenterade punkterna är det uppenbart att han inte kan nöja sig med att summera beloppen av de framförvarande pantbreven. Vid sitt kalkylerande av den aktuella inteckningens s. k. inomläge[23] — av hur högt den ligger med andra ord — har han att räkna fram totaliteten av det som maximalt kan disponeras av varje kreditgivare med bättre rätt. Viss osäkerhet kan därvid göra sig gällande i fråga om utmätningsräntan, men som redan nämnts kan oftast förutsättas att det inte förflyter mera än ett år mellan inledandet av fastighetsexekutionen och fördelningen av köpeskillingen. Att alla kreditgivare skulle ha anledning att göra anspråk på hela det antydda totalitetsbeloppet och alltså utnyttja "inteckningsramen" fullt ut torde väl inte bli det normala. Inte förty bör emellertid den nye tilltänkte kreditgivaren mestadels göra en bestämning av "sin" intecknings inomläge med utgångspunkt i ett antagande om att kreditgivare med bättre prioritet maximalt utnyttjar sina "inteckningsramar". Bevekelsegrunden för ett dylikt pessimsistiskt beräkningssätt är det berörda förhållandet att pantbrev som har överlämnats till en framförvarande kreditgivare kan, i den mån det inte behöver utnyttjas för täckandet av dennes fordran, komma att utmätas för en oprioriterad kreditgivares fordran.[24]

[21] Jfr Stark a. a. s. 203 och Corell m. fl. a. a. s. 33.

[22] Se här ovan s. 290 och de i not 96 å s. 291 meddelade hänvisningarna. Jfr utöver där givna referenser Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 106, samme förf., Inteckning och panträtt s. 100, Bankföretagens PM s. 24 f. (supplementet), Stark a. a. s. 203, Corell m. fl. a. a. s. 33 samt Walin—Lorichs a. a. s. 249 ff.

[23] Ang. termen inomläge se t. ex. Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 23.

[24] För räkneexempel som belyser vad förevarande bestämmelser i 6 kap. 3 § första st. andra och tredje p. JB leder till i olika tänkta praktiska fall kan hänvisas bl. a. till Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 98, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 23 f., Stark a. a. s. 203 f. och Åsbring a. a. s. 79. I ett av Starks exempel heter det (a. a. s. 203): "Ett pantbrev på 10 000 kronor lämnas som säkerhet för en checkräkningskredit på samma belopp. Utmätning sker. Tillägget uppgår till 1 500 kronor jämte 6 % på 10 000 kronor under tiden från utmätningen till fördelningsdagen. Om den tiden antas vara ett halvt år, blir det sammanlagda tillägget 1 800 kronor. Det visar sig att borgenärens ränta och kostnader uppgår till 1 200 kronor och att gäldenären dragit över checkräkningskrediten med 1 000 kronor. Borgenären erhåller — under förutsättning att köpeskillingen förslår — sammanlagt 11 800 kronor, vilket innebär att tillägget belastas med 600 kronor av kapitalfordringen." Härtill är emellertid att anmärka att

Andra stycket. I det fall att flera pantbrev utgör säkerhet för en enda fordran skulle det orsaka en onödig komplikation, om man skulle behöva beräkna tilllägget särskilt för varje pantbrev. Det är detta övervägande som mer eller mindre tydligt uttryckt var motivet för regleringen i förevarande stycke.[25] Som synes gäller alternativa förutsättningar för tillämpligheten av regleringen. Antingen skall de aktuella inteckningarna ha samma företrädesrätt eller också skall de gälla omedelbart efter varandra. För att dessa betingelser skall vara för handen krävs att inteckningarna inte är i företrädeshänseende skilda från varandra av annan inskrivning — det får sålunda mellan inteckningarna varken finnas annan inteckning så att säga eller en inskrivning av annan rättighet — och likaså att inte annan inteckning har samma rätt som någon av de aktuella inteckningarna. Om exempelvis i företrädesordningen finns en inteckning A, en nyttjanderätt, en inteckning B, en inteckning C samt därefter två inteckningar D och E med lika rätt varvid borgenären innehar pantbreven A, B, C och E som pant för sin fordran, innebär regleringen i förevarande stycke att A och E behandlas som skilda pantbrev medan däremot B och C betraktas som en enhet.[26]

Någon förändring i förevarande stycke gjordes inte genom 1971 års jämkningar av innehållet i 6 kap. JB. Tydligt är emellertid att den i 1971 års lagstiftningsärende verkställda omarbetningen av reglerna i 6 kap. 3 § första stycket andra och tredje punkterna kom att ge en mera betydelsefull innebörd åt bestämmelsen i förevarande stycke. Som resultat av att tilläggskonstruktionen omarbetades blev ju tillägget disponibelt också för kapitalfordringens täckande. I den situation som avses med regleringen i förevarande andra stycke skulle borgenären, om inte regleringen hade framtvingat att pantbreven behandlas såsom ett enda sammanhållet block, ha haft möjlighet att påverka fastighetsägarens rätt till ägarhypotek. Eftersom regleringen i förevarande stycke innebär att tilläggen till pantbrevens belopp får tas i anspråk bara i den mån pantbrevens sammanlagda belopp inte förslår till betalning av borgenärens fordran, förhindras en dylik styrd påverkan; borgenären kan inte genom att i första hand ta tilläggen till vissa pantbrev i anspråk påverka fastighetsägarens rätt till ägarhypotek enligt övriga pantbrev.[27]

I och för sig skulle i vissa situationer finnas tekniska förutsättningar för en sammanslagning i block också då komponenterna delvis skulle vara andrahandspanter. Och i nu åsyftade fall med andrahandspanter skulle det inte bara existera förutsättningar för blockbildning utan också nyss angivna bevekelsegrund för ett obligatoriskt blocktänkande, d. v. s. lagstiftarens intresse av att förebygga manipulationer som påverkar fastighetsägarens rätt till ägarhypo-

kreditgivaren inte såvitt framgick hade någon panträtt till säkerhet för den del av fordringen mot gäldenären som uppkommit genom övertrasseringen. Vad borgenären torde ha erhållit vid medelsfördelningen var följaktligen 11 200 kr och inte 11 800 kr. Jfr härom ovan s. 294.

[25] Jfr här ovan s. 287.

[26] Se prop. A s. 400, prop. 1971: 20 s. 216 f., prop. 1971: 179 s. 46 f., Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 99 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 77 f., Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 22, Stark a. a. s. 201 f. samt Corell m. fl. a. a. s. 33.

[27] Se prop. 1971: 179 s. 46 f.; jfr Corell m. fl. a. a. s. 33.

tek. Exempel härpå erbjuder kompletterande andrahandspantsättningar i form av kopplingar.[28] Att med avseende å dylika lägen betrakta den tvingande regleringen i förevarande stycke såsom tillämplig kan väl därför försvaras.[29] Vid sin tillkomst synes regeltexten dock ha tagit sikte enbart på situationer med primärpanter.[30] — När samtliga panter har karaktär av andrahandspanter måste ju en tillämpning av förevarande stycke uteslutas redan till följd av betingelsen att panterna skall ha samma företrädesrätt eller gälla omedelbart efter varandra och att annan pant inte har lika rätt som någon av de aktuella panterna.

Bestämmelsen i förevarande stycke befattar sig alltså med fall då *flera panter* utgör säkerhet för *en fordran*. De motsatta fallen då *ett pantbrev* lämnats som pant för *flera fordringar* har inte föranlett någon uttrycklig lagregel. Såsom förut framgått torde det i de sistnämnda fallen ankomma på kreditgivaren att, om annat inte framgår av pantförskrivningen, själv bestämma, hur panten skall tas i anspråk, och därmed utnyttja pantbrevsbelopp och tillägg i den för honom förmånligaste ordningen.[31] Det är långt ifrån ovanligt med situationer vari på nu angivet sätt en pant skall fungera som säkerhet för flera fordringar. Här behöver bara hänvisas till institutet generell pantförskrivning innebärande just att ett enda pantbrev utgör säkerhet för kredittagarens samtliga skulder till visst kreditinstitut; därvid kan ju vara fråga om fordringar av de mest olika slag.[32] — I sakens natur torde ligga att vad som nu sagts om ett och samma pantbrev såsom säkerhet för flera fordringar inte hänför sig till den situationen att pantbrevet först blivit på vanligt sätt pantsatt för viss fordran och därefter utställts som andrahandspant för en annan fordran; det rör sig i den situationen om två skilda kreditgivare bland vilka innehavaren av andrahandssäkerheten givetvis står tillbaka för förstahandspanthavaren.[33]

Övergångsbestämmelserna. I den allmänna översikten av de till JBs panträttsreglering hörande övergångsbestämmelserna[34] har redovisats även de stadganden vilka anknyter till 6 kap. 3 § JB och alltså klargör vad som beträffande äldre inteckningar skall gälla angående rätten till betalning ur intecknad fastighet.[35] Ifrågavarande stadganden är som framgått 26—28 §§ PromL. Här skall nu ges bakgrunden till stadgandena och meddelas vissa mera i detalj gående kommentarer till dessa.

Redan i motiven till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk gick departementschefen in på övergångsproblemen kring de tilltänkta nya reg-

[28] Se ovan s. 241.
[29] Jfr NJA 1974 s. 353. Se jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 100 f.
[30] Se uttryckssätten i prop. A s. 400, prop. 1971: 20 s. 216 och prop. 1971: 179 s. 46 f.; jfr dissentermeningen i NJA 1974 s. 353.
[31] Se ovan s. 286 (med hänvisning till prop. A s. 237) och 287 (med hänvisning till prop. A s. 399).
[32] Ang. generell pantförskrivning se ovan bl. a. s. 165 f., 202, 212 f. och 260.
[33] Ang. ett och samma pantbrev såsom säkerhet för flera fordringar se jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 100, Stark a. a. s. 202 och Corell m. fl. a. a. s. 33.
[34] Ovan s. 152 ff.
[35] S. 153 f.

lerna om panträttens innehåll. Också i det sammanhanget avgav han den generella deklarationen att ett reviderat inteckningsinstitut borde ges en sådan struktur att de äldre inteckningarna, d. v. s. inteckningar som uttagits före tidpunkten för den nya balkens ikraftträdande, kunde smidigt inpassas i det nya systemet, något som krävde att de föreslagna reglerna om det särskilda tillägget i en eller annan form fick gälla också för äldre inteckningar. Övergångsbestämmelserna borde därför ges sådan utformning att inteckningarnas ränteklausuler förlorade sin betydelse efter en viss övergångstid och att "inteckningsrätten"[36] i stället kom att omfatta — utöver inteckningarnas kapitalbelopp — det i lagen angivna särskilda tillägget, anförde departementschefen.[37]

Tillvägagångssättet för att uppnå en sådan ordning borde vara följande, fortsatte departementschefen. Under en övergångstid närmast efter balkens ikraftträdande borde den intecknade räntan bestämma omfattningen av rätten till betalning ur fastigheten. Efter viss tid borde emellertid balkens regler om det särskilda tillägget bli i sin helhet tillämpliga beträffande sådana inteckningar som tillkom fastighetsägaren såsom ägarhypotek eller senare inlöstes av honom. Beträffande de inteckningar som vid övergångstidens slut innehades av borgenär borde rätten till betalning ur fastigheten alltjämt bestämmas av den intecknade räntan men vara begränsad till högst det belopp som en tillämpning av de nya reglerna skulle ge. Med en sådan anordning förlorade den intecknade räntan varje nämnvärd betydelse för efterföljande rättsinnehavare. Den syntes följaktligen inte längre behöva anges exempelvis i gravationsbevis. Sedan inteckningen hade inlösts av fastighetsägaren, blev de nya reglerna fullt ut tillämpliga. De regler som angav förutsättningarna för att borgenär skulle få utnyttja det särskilda tillägget borde sedan övergångstiden förflutit gälla samtliga inteckningar oavsett när pantsättningen hade ägt rum, anförde departementschefen. Han tillade att efter övergångstidens slut inteckningar borde kunna utbytas mot nya inteckningshandlingar enligt balkens regler för utbyte. Slutligen uttalade han sig till förmån för att övergångstiden inte skulle vara mera vidsträckt än fem år.[38]

De preliminära riktlinjer angående övergångsregleringen i förevarande hänseende vilka sålunda anmäldes i lagrådsremissen beträffande själva förslaget till ny jordabalk kom väl inte i allo att prägla mönstret för den närmare regelutformningen när departementsarbetet på en promulgationslag vidtog. Grundtanken om en övergångstid för IFs fortsatta giltighet beträffande äldre inteckningar anammades, dock att IFs regler inte automatiskt skulle gälla utan tillämpas enbart i den mån yrkande därom väcktes. Likaså accepterades åsikten att efter övergångstidens utgång de nya reglerna skulle vara undantagslöst tillämpliga på sådana äldre inteckningar som stod till fastighetsägarens förfogande såsom ägarhypotek eller senare inlöstes av honom. Olikheten mellan vad som skisserats i lagrådsremissen rörande jordabalksförslaget och den slutligen valda övergångskonstruktionen i departementsförslaget låg främst däri, att efter övergångstidens slut betalningsrätten beträffande de inteckningar som

[36] Departementschefen använde denna term men borde ha begagnat ordet panträtten; jfr ovan s. 288 noterna 81 och 83 samt s. 289 not 86.
[37] Prop. B s. 279; jfr ovan s. 152 jämte not 11.
[38] Prop. B s. 279 f.

innehades av borgenär skulle enligt det preliminära betraktelsesättet alltjämt bestämmas av den intecknade räntan, begränsad dock till högst det belopp som en tillämpning av de nya reglerna skulle ge, medan den slutliga lösningen gick ut på att dessa inteckningar skulle följa de nya reglerna vilka emellertid under vissa betingelser fick frångås om de ledde till obilliga verkningar för fastighetsägaren respektive borgenären.[39]

PromLs centrala övergångsreglering angående omfattningen av rätten till betalning ur intecknad fastighet möter som förut framgått i 26 §.[40] I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till promulgationslag angav departementschefen det allmänna betraktelsesättet bakom reglerna i såväl sagda centrala lagrum[41] som de anslutande båda lagrummen, i sin definitiva tillblivelse 27 och 28 §§ PromL.[42] Han framhöll därvid inledningsvis att 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget innebar väsentliga förändringar i jämförelse med den dittills rådande ordningen. För det första var det för ränta och andra biförpliktelser avsedda tillägget fixerat till 15 procent av pantbrevets belopp.[43] Om denna regel tillämpades beträffande en före balkens ikraftträdande beviljad inteckning, skedde en förändring av parternas rättsläge. Den intecknade räntans storlek avgjorde om förändringen var till fördel eller till nackdel för part. Även tredje mans rättsställning kunde påverkas i den ena eller andra riktningen. Var den intecknade räntan låg, innebar en tillämpning av bestämmelserna om tillägg i 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget att sådana rättsägare som hade sämre rätt i förmånsordningen än som följde av inteckningen sköts undan.[44] För det andra var bestämmelserna om utnyttjande av tillägget betydligt mera restriktiva mot borgenärssidan än motsvarande regler i dåvarande rätt om tillgodogörande av intecknad ränta. Särskilt innebar tilläggsreglerna att den som fått panträtt i fastigheten upplåten åt sig i andra hand hade en försämrad rättsställning.[45] Mot bakgrunden av vad departementschefen nu hade anfört var det inte möjligt med hänsyn till vare sig fastighetsägare, borgenär eller tredje man att utan vidare låta bestämmelserna i 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget bli omedelbart tillämpliga i fråga om fordringar med säkerhet i fast egendom, fortsatte departementschefen. I den aktuella paragrafen — 24 § i departementsförslaget, motsvarande 26 § PromL — föreslogs därför en övergångtid under vilken äldre lag fick gälla, d. v. s. 18 § 1 mom. IF, i

[39] Ang. de nya reglernas innebörd i stort, se ånyo ovan s. 153 f. redogörelsen för den definitiva regelutformningen i 26—28 §§ PromL.
[40] Se ovan s. 154.
[41] Uti departementsförslaget i fråga betecknades det som 24 §.
[42] Motsvarande 25 och 26 §§ i departementsförslaget.
[43] I nu refererade konstaterande liksom i vissa andra element i de departementschefsuttalanden som här återges avspeglas helt naturligt den dåvarande, före 1971 års lagändringar omfattade, konstruktionen av tilläggsreglerna.
[44] Om hur bestämningen av tillägget till 15 procent jämte utmätningsränta kunde innebära antingen ökad eller minskad belastning på fastigheten, se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 138, samme förf., Inteckning och panträtt s. 78, Bankföreningens PM s. 25 f., Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 25, Stark a. a. s. 210 samt Åsbring a. a. s. 97.
[45] Inte minst i detta avseende bör beaktas påpekandet i not 43 här ovan. Jfr de här ovan s. 287 ff. återgivna skälen för 1971 års ändringar i 6 kap. 3 § JB.

fråga om rätten till betalning med stöd av inteckning, som beviljats före den nya balkens ikraftträdande, ur medel som myndighet vid utsökning eller eljest fördelade mellan rättsägare i fastighet. Som förutsättning borde råda att sakägare vars rätt kunde påverkas framställde yrkande om att äldre rätt skulle gälla. Med en sådan ordning kunde man räkna med att äldre rätt åtminstone efter hand bara behövde tillämpas undantagsvis parallellt med de nya reglerna. Avgörande för rätten att yrka att äldre lag skulle gälla borde vara om fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes eller, därest fördelningen föranleddes av annat än utmätning eller konkurs, medlen nedsattes innan övergångstiden hade gått till ända. Vad nu hade sagts borde iakttas även om pantförskrivning av inteckningshandlingen hade skett efter den nya balkens ikraftträdande.[46] Efter övergångstidens slut borde även 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget bli tillämplig beträffande inteckningar som hade beviljats före ikraftträdandet, anförde departementschefen vidare. I praktiken syntes detta ofta komma att leda till att inteckningsbelastningen ökade något, eftersom de äldre inteckningarna som regel inte hade så hög ränta som svarade mot tillägget enligt 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget, påpekade han. Övergångstidens längd borde emellertid vara så avpassad att tredje man gavs tillräckligt rådrum att anpassa sig till den situation som inträdde vid övergångstidens slut. Å andra sidan låg det ett starkt intresse i att inte fördröja övergången till de nya reglerna i alltför hög grad. De fördelar som förenhetligandet av kapitaltillägget i det nya inteckningssystemet förde med sig kom nämligen inte till sin fulla rätt förrän övergångstiden hade gått till ända. Vid en avvägning av de motstående intressen som sålunda gjorde sig gällande hade departementschefen stannat för att föreslå en övergångstid av fem år. Även efter femårsperiodens utgång fordrades visst hänsynstagande till rättsläget mellan borgenären och fastighetsägaren, medgav departementschefen. Särskilda övergångsregler var därför behövliga till skydd för deras intressen, underströk han och hänvisade i sammanhanget till de härvidlag av honom föreslagna båda lagrummen, det ena en regel i fastighetsägarens intresse[47] och det andra lagrummet en regel i borgenärens intresse.[48] När det gällde 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget betonade departementschefen att man också hade att ta hänsyn till sådana fall

[46] Att 26 § PromL gäller även om inteckningen pantsatts efter JBs ikraftträdande betonas av Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139, samme förf., Inteckning och panträtt s. 78, Bankföreningens PM s. 25, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 25, Stark a. a. s. 211 samt Corell m. fl. a. a. s. 35.

[47] 25 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget, motsvarande 27 § PromL; ang. de speciella motiven till det lagrummet se nedan.

[48] 26 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget, motsvarande 28 § PromL; ang. de speciella motiven till det lagrummet se nedan. Det förtjänar anmärkas att departementschefens uttalanden i förevarande sammanhang skulle kunna missförstås. Uttryckssätten "även efter femårsperiodens utgång fordras visst hänsynstagande till rättsläget mellan borgenären och fastighetsägaren" samt "särskilda övergångsregler fordras till skydd för deras intressen" kan ju uppfattas som att även borgenären skulle tilläggas en rätt att agera efter femårsperiodens utgång. Så är emellertid inte fallet, och så skulle inte heller ha varit möjligt med stöd av 26 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

där en inteckningshandling i samband med utsträckning eller utbyte[49] ersattes med ett eller flera pantbrev. Om en pantförskrivning av ett sådant pantbrev alltid skulle medföra rätt till betalning ur fastigheten enligt 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget skulle på denna väg en ökad belastning kunna uppkomma på fastigheten. Saken hade uppmärksammats i motiven till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk, upplyste departementschefen.[50] I sagda motiv uttalades i fråga om utbyte att under en övergångstid borde härför krävas medgivanden från rättsinnehavare med sämre förmånsrätt i fastigheten. Även utan sådana medgivanden borde utbyte kunna ske men då endast under förutsättning att det intecknade kapitalet nedsattes, hade det ytterligare hetat i de angivna motivuttalandena. Spörsmålet i fråga hade emellertid ånyo övervägts under departementsarbetet med förslaget till promulgationslag, fortfor departementschefen. Han hade därvid kommit till den uppfattningen att det i de tidigare motiven skisserade förfarandet var mindre lämpligt från såväl teoretisk som praktisk synpunkt. Det syntes lämpligare att utsträckning och utbyte fick ske under övergångstiden enligt vanliga regler men att 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget inte gjordes omedelbart tillämplig i fråga om pantbrev som utfärdats i sådan ordning. Under en övergångstid fick i stället på yrkande av sakägare äldre lag gälla såsom fallet skulle ha varit om inteckningsåtgärden inte hade ägt rum.[51] Om sökanden önskade ett pantbrev som helt följde de nya reglerna, borde han vara hänvisad att genomföra en heldödning och nyinteckning. En regel med det nu anförda innehållet upptogs i den aktuella paragrafen, alltså 24 § i departementsförslaget till promulgationslag motsvarande 26 § PromL. Pantbrev som utfärdades i samband med utsträckning eller utbyte[52] borde förses med tydlig påskrift om att under övergångstiden äldre lag var tillämplig i viss omfattning; regler därom fick meddelas av Kungl. Maj:t, slutade departementschefen.[53]

Vid lagrådsgranskningen av departementsförslaget restes inte någon saklig erinran mot den ifrågavarande paragrafen i vidare mån än att med inteckning som beviljats före balkens ikraftträdande borde likställas sådana inteckningar som visserligen beviljats senare men meddelats på grundval av ansökan som gjorts före ikraftträdandet eller på grundval av handling som enligt 2 § IF be-

[49] I själva verket talade departementschefen här även om "uppdelning". Uppdelningsinstitutet slopades dock under det vidare lagstiftningsarbetet; se härom prop. (1970: 20) A s. 195 (de i 22 kap. 12 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk inrymda lagreglerna om uppdelning), 304 f. (lagrådets utl.) och 414.

[50] Se prop. (1970: 20) B s. 279 f.; uttalandena i ämnet hade förekommit i det departementschefsanförande som i övrigt refererats här ovan s. 298 f.

[51] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139 ("Utbytet av inteckningshandling mot pantbrev berör inte inteckningsgravationen; den skall bedömas efter samma regler som om intet utbyte ägt rum."), samme förf., Inteckning och panträtt s. 79 samt Stark a. a. s. 211.

[52] Departementschefen talade här i själva verket även om "uppdelning"; jfr not 49 här ovan.

[53] Prop. 1970: 145 s. 132 ff. Ang. påskriftsregler jfr nedan.

rättigade till inteckning.[54] I den slutliga propositionsmotiveringen uttalades att paragrafen borde ges det utvidgade tillämpningsområde som lagrådet hade förordat.[55]

I anslutning till den sålunda redovisade tillblivelseprocessen beträffande 26 § PromL bör omnämnas stadgandet i 21 § inskrivningskungörelsen att om enligt 26 § PromL äldre bestämmelser kan komma att tillämpas i stället för 6 kap. 3 § JB, detta skall anmärkas i pantbrevet eller vilandebeviset.[56] Stadgandet får betydelse såväl beträffande de inteckningskategorier vilka avses i 61 § första och andra styckena PromL[57] som beträffande de redan vid JBs ikraftträdande beviljade inteckningar i fråga om vilka pantbrev utfärdas i samband med utsträckning eller utbyte.[58]

Väsentligt att beakta är att inteckning som avses i 61 § tredje stycket PromL, alltså inteckning vilken efter JBs ikraftträdande sökts på grund av fordringshandling som före ikraftträdandet försetts med inteckningsmedgivande enligt IF, inte är att anse som en "äldre inteckning", d. v. s. med terminologien i 23 § PromL en "inteckning för fordran som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande". Detta framgår uttryckligen av 61 § tredje stycket PromL; ansökan om inteckning av det slag som nu är i fråga skall upptas och prövas "som ansökan om inteckning enligt 22 kap." JB, heter det. Övergångsbestämmelserna har bortsett från visst undantag inte någon funktion att fylla beträffande sådan inteckning.[59] Regleringen i 26 § PromL saknar helt betydande visavi en inteckning av denna beskaffenhet, och 6 kap. 3 § JB är direkt tillämplig å inteckningen. Förhållandet har berörts redan i det föregående,[60] men bör i detta sammanhang ånyo betonas.[61]

Det har ju redan uttalats att PromLs centrala övergångsreglering angående omfattningen av rätten till betalning ur intecknad fastighet möter i det lagrum som här befinner sig i blickfånget, 26 §.[62] Faktiskt borde dock framhävas att i förevarande avseende likaväl som i övriga panträttshänseenden det egentliga

[54] Se prop. 1970: 145 s. 411 f. De två kategorier inteckningar till vilka lagrådet ville utsträcka paragrafens giltighet utgjordes med andra ord av dem varom kom att stadgas i 61 § första respektive andra st. PromL; se ovan s. 155 respektive 157.

[55] Se prop. 1970: 145 s. 451.

[56] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 79. Stark a. a. s. 211 uttalar att en borgenär som vill vara säker på att 6 kap. 3 § JB skall tillämpas bör se till att inteckningen nyfastställts efter JBs ikraftträdande. Det är naturligtvis riktigt att en borgenär som fäster avseende vid att hans panträtt får sitt värdemässiga innehåll bestämt av 6 kap. 3 § JB låter sig angeläget vara att det verkligen rör sig om en dylik panträtt. I vad angår ett på grundval av äldre inteckning utfärdat pantbrev föreligger emellertid tack vare påteckningen enligt 21 § inskrivningskungörelsen knappast risk att bli vilseledd härvidlag. Jfr Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.1.1., 9.2.4. och 9.3.4.

[57] Jfr not 54 här ovan.

[58] Jfr beträffande den sist angivna kategorien ovan s. 302.

[59] Undantaget är 24 § PromL; se ovan s. 156.

[60] Se ovan s. 156.

[61] Jfr Bankföreningens PM s. 25 och Stark a. a. s. 211.

[62] Ovan s. 300.

grundstadgandet rörande JBs tillämplighet å äldre inteckningar är 23 § PromL.[63] Den paragrafen utsäger, såsom förut redovisats, dels att äldre inteckning — "inteckning för fordran som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande"[64] — skall uppfattas som en enligt JBs bestämmelser beviljad eller sökt inteckning på belopp motsvarande den tidigare beviljade eller sökta inteckningens kapitalbelopp dels att inteckningshandlingen skall anses som pantbrev på samma belopp. Sistnämnda deklaration innebär att, när man vid medelsfördelning har att hantera inteckningen såsom ett pantbrev, man måste bortse från de element hos inteckningshandlingen som saknar motsvarigheter hos pantbrevet. Ett obetingat exempel härpå är inteckningshandlingens uppgift om förfallotid; förfallotidsföreskriften har man att behandla såsom nonexistent. I princip förhåller det sig på samma sätt med inteckningshandlingens ränteklausul. Av 23 § PromL följer att den, om inte ett tillämpande av undantagsregeln i 26 § PromL påkallas, skall betraktas såsom obefintlig och att den legala tilläggskonstruktionen i 6 kap. 3 § JB skall träda i funktion i överensstämmelse med vad som gäller i fråga om pantbrev (exakt uttryckt: andra pantbrev än sådana med påteckning enligt 21 § inskrivningskungörelsen).[65]

Det sagda ger den adekvata belysningen åt karaktären av undantagsreglering hos bestämmelserna i 26 § PromL. Också underströks i förarbetena till paragrafen att man kunde räkna med att äldre rätt åtminstone efter hand bara behövde tillämpas undantagsvis.[66] Såsom framgått av den lämnade redovisningen är tillämpningen av äldre rätt betingad av uttryckligt yrkande. Detta skall väckas av "någon vars rätt beror därav", står det i 26 § PromL. Behöriga att påkalla äldre rätts applicerande är följaktligen alla de som kan ha någon fördel av detta; annan initiativtagare kan dock knappast tänkas än fastighetsägaren, den ifrågavarande borgenären med säkerheten bestående i äldre inteckning och den som är rättsägare i fastigheten med förmånsrätt först efter den aktuelle borgenären.[67] Att under beteckningen "någon vars rätt beror därav" inbegripa subjekt med ett ännu mera förmedlat rättsligt intresse synes alltför djärvt; termen rätt måste avse en direkt till fastigheten anknuten rätt.[68] Konsekvensen av övergångsregleringens dispositiva teknik för avgörandet huruvida i det enskilda fallet äldre rätt eller 6 kap. 3 § JB skall komma i tillämpning kan leda till att vid en och samma medelsfördelning äldre rätt blir bestämmande beträffande en eller flera av inteckningarna och 6 kap. 3 § JB beträffande den eller de övriga.[69] Skulle två eller flera äldre inteckningar tillsammans utgöra pantsäkerheten för en fordran, förefaller det dock svårligen vara möjligt att låta skilda regelsystem komma till begagnande beträffande de olika inteckningarna; redan formuleringen i upptakten av 26 § PromL att

[63] Jfr ovan s. 153 och 256.
[64] Jfr ovan å s. 303.
[65] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 85 och 138.
[66] Se ovan s. 301 det från prop. 1970: 145 s. 133 återgivna departementschefsuttalandet. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 138 och samme förf., Inteckning och panträtt s. 79.
[67] Jfr Stark a. a. s. 211.
[68] Jfr Walin—Lorichs a. a. s. 95 not 2.
[69] Jfr ånyo Stark a. a. s. 211.

"har borgenär panträtt för sin *fordran* på grund av inteckning som — — —" lär väl framtvinga en ensartad behandling av ifrågavarande inteckningar. Häri måste ligga att man har att anlägga ett kollektivt betraktelsesätt på jämförelsen mellan äldre lag och 6 kap. 3 § JB. Om borgenär med två eller flera äldre inteckningar såsom säkerhet för samma fordran vill påkalla äldre rätts tillämpande, skulle sålunda förutsättas att 6 kap. 3 § JB skulle ge sämre resultat för borgenären än en tillämpning av äldre lag beträffande *samtliga* dessa inteckningar. Och detta betraktelsesätt torde ha sin giltighet oavsett huruvida inteckningarna har samma företrädesrätt eller huruvida de gäller omedelbart efter varandra.[70]

Den primära betydelsen hos övergångsregleringen i 26 § PromL med dess femårsfrist har nog legat i att regleringen utgjort en uppfordran till respektive rättsägare att genom egna åtgärder, insatta så snart som möjligt och innan en medelsfördelningssituation ännu aktualiserats, söka åstadkomma arrangemang som säkerställer deras intressen och förebygger förluster.[71] Normalt har väl tidsfristen visat sig förslå för att få en sådan anpassning till stånd.

I 27 § PromL upptas sedan den omnämnda regel i fastighetsägarens intresse som under viss betingelse tillåter honom att fastän 26 § PromL inte får åberopas påfordra att vid medelsfördelning betalning till borgenären begränsas i enlighet med äldre rätt.[72] Uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till promulgationslag — det lagrum som motsvarade 27 § PromL hade i det förslaget beteckningen 25 §[73] — anförde departementschefen att en övergång till att tillämpa bestämmelserna om tillägg i 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget i stället för äldre regler angående inteckningsräntan borde naturligen inte — inte ens efter en övergångstid — få leda till att borgenären tillerkändes en mera vidsträckt rätt till betalning ur den intecknade egendomen än han hade haft tidigare utan att fastighetsägaren medgav att ansvaret utsträcktes. Annars åstadkom man en materiell rättsändring som inte kunde godtas. I 25 § i departementsförslaget till promulgationslag föreslogs därför en regel av innehåll att trots att 6 kap. 3 § i jordabalksförslaget skulle tillämpas på ett bestående rättsförhållande så ägde borgenären ändå inte mot fastighetsägarens bestridande erhålla betalning med högre belopp än som skulle ha utgått enligt äldre lag. Man fick dock göra åtskillnad mellan det fallet att rättsförhållandet hade uppkommit före den nya balkens ikraftträdande och det att pantförskrivning hade skett efter ikraftträdandet med utnyttjande av en dessförinnan tillkommen inteckningshandling, uttalade departementschefen vidare. I det senare fallet hade fastighetsägaren vid pantförskrivningen haft möjlighet att beakta att betalningsansvaret kunde svälla ut vid övergångstidens slut, och han hade kunnat rätta sitt handlande därefter. Den nu behandlade övergångsregeln borde alltså begränsas till att avse rättsförhållanden som hade uppkommit

[70] Se Walin—Lorichs a. a. s. 95 not 2.
[71] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139. Se även här ovan s. 301 det från prop. 1970: 145 s. 133 återgivna uttalandet om att "övergångstidens längd borde vara så avpassad att tredje man gavs tillräckligt rådrum att anpassa sig till den situation som inträdde vid övergångstidens slut".
[72] Se ovan s. 154 och 301.
[73] Jfr ovan s. 301 not 47.

före den nya balkens ikraftträdande, yttrade departementschefen slutligen.[74] Den enda jämkning som förordades vid lagrådsgranskningen av paragrafen föranleddes av önskemålet om visst redaktionellt förtydligande.[75] Lagrummet fick sin slutliga utformning i enlighet därmed. Betingelsen, att fråga skall vara om rättsförhållanden — alltså pantförskrivningar — som uppkommit före JBs ikraftträdande, uttrycker 27 § PromL genom att inskränka paragrafens tillämplighet till fall då "panträtt i fastighet grundas på förhållande som anges i 24 § eller 25 § första stycket" PromL. Angående innehållet i dessa lagrum hänvisas till redogörelser i det föregående.[76]

Även efter femårsfristens utgång kan alltså enligt 27 § PromL vid medelsfördelningen ske en begränsning av utdelningen på grund av äldre inteckning i överensstämmelse med vad som skulle ha gällt enligt IF, men de särskilda villkoren härför är dels att det påkallas av fastighetsägaren dels att inteckningen belånats före JBs ikraftträdande.[77] I 27 § PromL stipuleras inte uttryckligen liksom i 26 § PromL att äldre rätts tillämpande är betingat av att den som yrkar det har sin rätt beroende därav. Detta till trots torde det knappast behöva råda tvekan om att fastighetsägare som påkallar ifrågavarande begränsning vid medelsfördelningen förutsätts kunna åberopa att en tillämpning av 6 kap. 3 § JB skulle leda till att "borgenär tillerkändes en mera vidsträckt rätt till betalning ur den intecknade egendomen än han haft tidigare".[78]

[74] Prop. 1970: 145 s. 134 f.
[75] Se prop. 1970: 145 s. 412.
[76] Ang. 24 § PromL se ovan s. 153 och 256 ff. Ang. 25 § PromL se ovan s. 155. Beträffande första st. i 25 § har i angivet sammanhang redovisats det däri upptagna stadgandet att reglerna i 24 § äger motsvarande tillämpning i fall då borgenär vid JBs ikraftträdande innehar fordringshandling på grund varav inteckning sökts samt inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § första st. PromL. Första st. i 25 § upptar emellertid också stadgandet att reglerna i 24 § äger motsvarande tillämpning i fall då borgenär vid JBs ikraftträdande innehar sådan handling som berättigar till inteckning enligt 2 § IF samt inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § andra st. PromL. Andra st. i 25 §, vilket berörts å s. 156 här ovan — se även s. 303 jämte not 59 — föreskriver att bestämmelserna i 24 § likaledes äger motsvarande tillämpning, om borgenär vid JBs ikraftträdande innehar fordringshandling, på vilken tecknats inteckningsmedgivande, och inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § tredje st. PromL; en förutsättning för intecknings beviljande enligt det lagrummet är att inteckningsansökningen gjorts efter JBs ikraftträdande. Hänvisningen i 27 § PromL inbegriper alltså inte de förhållanden som avses uti den sist refererade regeln i 25 § andra st. PromL.
[77] Ang. 27 § PromL se jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 79, Bankföreningens PM s. 26, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 25, Stark a. a. s. 211, Corell m. fl. a. a. s. 35 samt Åsbring a. a. s. 97.
[78] Jfr ovan s. 305 det från prop. 1970: 145 s. 134 återgivna departementschefsuttalandet. Följaktligen synes det inte finnas någon grund för den i Bankföreningens PM s. 26 hävdade uppfattningen att fastighetsägarens befogenhet att yrka begränsning enligt nu förevarande paragraf inte är villkorad av att "hans rätt beror därav" samt att begränsningsyrkande därför torde kunna framställas även enbart för att åstadkomma en annan fördelning mellan borgenärer än som skulle följa av JB.

I rättslitteraturen har uttalats att regeln i 27 § PromL torde få praktisk betydelse endast i de fall då fastighetsägaren inte är personligen betalningsskyldig vare sig enligt inteckningsreversen eller enligt omslagsreversen.[79] Det förefaller svårt att gendriva detta uttalande.

Medan 27 § PromL i fastighetsägarens exklusiva intresse tillhandahåller en skyddsregel vilken går längre än de till förmån för envar rättsägare uppställda garderingsbestämmelserna i 26 § PromL, meddelar 28 § PromL en jämförlig komplementregel i borgenärens exklusiva intresse. De mekanismer vilka de båda komplementstadgandena använder sig av är dock inbördes helt olikartade. Under det att 27 § PromL såsom framgått möjliggör ett tillämpande av äldre lag jämväl efter utgången av den i 26 § PromL bestämda femåriga övergångstiden, ställer 28 § PromL till borgenärens disposition en befogenhet att i förtid uppsäga den fordran för vilken inteckningen tjänar som säkerhet.[80] Uppenbart är dessutom att själva utgångslägena för de båda här jämförda paragraferna skiljer sig från varandra. En förutsättning för ingripande med stöd av 27 § PromL är ju att borgenärens rätt annars skulle utvidgas utöver vad som varit dess innebörd i hägnet av IF. I 28 § PromL behandlas däremot den motsatta situationen, d. v. s. att tillämpningen av 6 kap. 3 § JB leder till minskad belastning på fastigheten eller sålunda till att inteckningssäkerhetens värde nedgår; fråga är förstås i så fall om inteckningar med jämförelsevis hög ränta.

De närmare skälen för de regler som nu återfinns i 28 § PromL och för dessas konstruktion utvecklade departementschefen i motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till promulationslag, där lagrummet hade beteckningen 26 §. Undantagsvis kunde inträffa — framhöll departementschefen — att ifrågavarande minskning av inteckningssäkerhetens värde var av sådan betydelse från borgenärens synpunkt att denne skulle drabbas av ekonomisk förlust om inte en särskild övergångsregel infördes. En sådan regel borde dock bara ta sikte på rättsförhållanden som uppkommit före den nya balkens ikraftträdande. Den borde dessutom gälla endast i fall då den med panträtt förenade fordringens förfallotid inte inträffade inom den i 24 § i departementsförslaget — motsvarande 26 § PromL — upptagna femårsfristen. Om i ett sådant fall inteckningssäkerhetens värde väsentligt nedgick, borde borgenären ha rätt att kräva kompletterande säkerhet av sådan beskaffenhet att han skäligen kunde åtnöjas med den. Anspråket på ytterligare säkerhet borde naturligen riktas mot gäldenären i fordringsförhållandet. Denne borde ges skäligt rådrum att anskaffa säkerheten. Departementschefen ville föreslå att säkerheten skulle ställas sex månader efter anfordran. Presterades inte nöjaktig säkerhet, borde borgenären få rätt att i förtid säga upp fordringen till betalning inom sex månader. Uppsägningsrätt borde dock av hänsyn till gäldenären inte föreligga tidigare än inom två år före femårsfristens utgång. Paragrafen i departementsförslaget hade utformats i enlighet med vad departementschefen sålunda anfört, poängterade han.[81]

Vid sin granskning av denna paragraf i departementsförslaget rekommende-

[79] Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139 f.
[80] Ang. denna olikhet mellan komplementregleringarna jfr ovan s. 154 och not 48 å s. 301.
[81] Prop. 1970: 145 s. 135.

rade lagrådet vissa närmast redaktionellt motiverade jämkningar. Ytterligare förordade lagrådet att en ändring i utformningen borde komma till stånd för att uppsägning skulle förhindras i sådana fall där gäldenären visserligen inte inom sex månader efter anfordran ställt nöjaktig säkerhet men han gjorde detta innan uppsägningsrätt hade utövats. Dessutom syntes en sådan ändring böra genomföras, fortsatte lagrådet, att borgenären inte skulle kunna framtvinga betalning senare än fem år från nya balkens ikraftträdande. Efter utgången av denna tid saknade han nämligen varje möjlighet att vid medelsfördelning som avsågs i 24 § i departementsförslaget — motsvarande 26 § PromL — få till stånd tillämpning av äldre lags bestämmelser, och han hade då inte längre något berättigat intresse av att driva in fordringen i förtid, påpekade lagrådet.[82]

I den slutliga propositionsmotiveringen sade sig departementschefen dela lagrådets mening att uppsägning borde förhindras i det fallet att gäldenären visserligen inte inom sex månader efter anfordran ställde säkerhet men gjorde det innan borgenären hade utövat sin uppsägningsrätt. Departementschefen medgav därjämte att borgenären inte heller borde kunna framtvinga betalning senare än fem år från JBs ikraftträdande. Också de redaktionella jämkningarna godtogs.[83]

Den slutliga ordalydelsen av 28 § PromL förelåg därmed. Förbehållet, att regleringen tar sikte bara på rättsförhållanden som uppkommit före JBs ikraftträdande, kommer liksom i 27 § PromL till uttryck i att regleringens tillämplighet inskränks till fall då "panträtt i fastighet grundas på förhållande som anges i 24 § eller 25 § första stycket" PromL.[84]

En konsekvens av nyss berörda inskränkning är att borgenär, som efter JBs ikraftträdande lämnar ett lån mot säkerhet i en äldre inteckning med relativt hög inteckningsränta, måste veta med sig att det standardiserade tillägget enligt 6 kap. 3 § JB obevekligt kommer att efter år 1976 träda i stället för inteckningsräntan utan att borgenären kan trygga sig gentemot den härav vållade rättsförlusten medelst en förtida uppsägning av lånet.[85]

I de fall där borgenären är berättigad att åberopa 28 § PromL, kan han naturligtvis överväga att i stället för ytterligare säkerhet kräva en amortering av sådan storlek att han säkerställs.[86] Att observera är dock att krav på amortering inte kan ersätta krav på ytterligare säkerhet såsom startsignal för den sexmånaderstid före vars utgång uppsägningen inte får ske.

Det finns emellertid starkt fog för att instämma i ett uttalande i litteraturen, att tillämpningen av 28 § PromL kan förmodas bli en undantagsföreteelse, eftersom inteckningslån nuförtiden i regel är underkastade amorteringstvång och eftersom dessutom räntan på äldre inteckningar ofta är lägre än sju procent.[87]

[82] Prop. 1970: 145 s. 412 f.
[83] Prop. 1970: 145 s. 451.
[84] Se ovan s. 306 jämte not 76.
[85] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 139 och samme förf., Inteckning och panträtt s. 79.
[86] Jfr Stark a. a. s. 212.
[87] Stark a. a. s. 212.

4 §

Borgenär har rätt att få betalning enligt 3 § även om fordringen preskriberats eller icke blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

Motsvarande paragraf i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag var 8 kap. 11 § första stycket.

Uti IF fanns ingen uttrycklig regel i ämnet. Vissa preskriptionsbestämmelser som rörde inteckning var upptagna i förordningen om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer. Dessa bestämmelser hänförde sig emellertid inte till inteckningsrätten i ordets betydelse enligt IF[88] utan till den personliga fordringsrätten mot ägare av den intecknade fastigheten. Preskriptionsförordningens § 3 stadgade sålunda, så länge institutet inteckningsförnyelse alltjämt bibehölls eller alltså till 1935 års ingång,[89] att förnyelsen — vars primära syfte ju var att bevara inteckningsrätten som sådan — avbröt preskription av fordringsrätten mot ägaren av den intecknade fastigheten. Vid förnyelseinstitutets avskaffande ändrades § 3 i preskriptionsförordningen därhän att preskriptionsavbrytande verkan visavi fordringsrätten i stället tillades beslut varigenom ansökan om inteckning bifölls eller förklarades vilande ävensom anteckning om innehav av inteckningshandlingen. Tydligt var att förnyelseinstitutets avskaffande och uraktlåtenheten att i samband därmed införa regler vilka skulle ersätta förnyelsens primära funktion att bevara själva inteckningsrätten avspeglade den åtminstone då inträdda uppfattningen att inteckningsrätten som sådan, d. v. s. panträtten enligt JBs terminologi, var oberoende av preskriptionsavbrytande åtgärd av det ena eller andra slaget.

I och för sig stod annars en nära till hands varande möjlighet till förfogande för lagstiftaren, om denne i sammanhanget velat expressivt proklamera att inteckningsrätten skulle fortleva oberoende av fordringsrättens preskriberande. Här åsyftas den omständigheten att § 8 i preskriptionsförordningen beträffande handpanträtt — till vilken panträttskategori borgenärs rätt på grund av att inteckning pantsatts för fordran enligt omslagsrevers är att hänföra — meddelar en motsvarande deklaration; där heter det att borgenär som har sådan panträtt inte är pliktig att utge panten, innan fordran för vilken ha åtnjuter panträtten betalats, fastän sådan preskriptionsavbrytande åtgärd som preskriptionsförordningen normalt kräver inte blivit vidtagen. Otvivelaktigt hade stadgandet i § 8 i förordningen kunnat utsträckas till att avse också panträtt i fast egendom. Trots att så inte skedde, behöver man emellertid inte tvivla på att fastighetspanträttens oberoende av att fordringsrätten preskriberats var ett i den äldre rätten erkänt faktum. Skilda belägg härför kan åberopas. Uti § 14 i preskriptionsförordningen tillförsäkrades borgenär vars fordran intecknats i fast egendom betalning ur egendomen ehuru han efter kallelse å okända borgenä-

[88] Se ovan s. 265 not 21. "Inteckningsrätten" i den meningen avsåg alltså den rätt inteckningshavaren hade gentemot fastighetsägaren i denna hans egenskap att, oberoende av den personliga fordran för vilken inteckningen tillkommit, utfå det intecknade beloppet ur fastigheten (= panträtt).

[89] Se ovan s. 75.

rer inte angett sin fordran. Av 168 § konkurslagen samt 14 och 34 §§ lagen den 13 maj 1921 (nr 227) om ackordsförhandling utan konkurs framgår att inte heller tvångsackord skulle påverka rätten till betalning ur fastigheten.

Inom ramen för redovisningen av lagbestämmelser som klargör hur man före JBs tillkomst såg på hithörande frågeställningar bör ytterligare nämnas 123 § konkurslagen, enligt vilket lagrum borgenär som till säkerhet för fordran har panträtt i fast eller lös egendom inte är skyldig att för sin rätt till betalning ur egendomen bevaka sin fordran i konkurs.

Det torde följaktligen kunna fastslås såsom en redan i den äldre rätten klart intagen ståndpunkt att panträttens oberoende av fordringspreskription och jämförliga preklusiva påföljder skulle gälla både beträffande borgenärs å egentlig fastighetspanträtt grundade anspråk på betalning ur fastigheten och beträffande den borgenär tillkommande handpanträtt som etablerats genom att inteckningshandling överlämnats som säkerhet för fordran enligt omslagsrevers.[90]

I motiven till 1960 års jordabalksförslag förklarade LB det vara önskvärt att den fristående ställning, vilken borgenärs betalningsrätt på grund av innehav av pantbrev hade i förhållande till den fordran som föranlett att pantbrev utfärdats, kom till tydligt uttryck också när det gällde preskription av fordringsrätten och jämförliga preklusiva åtgärder i fråga om denna. Ett särskilt spörsmål som LB uppehöll sig vid i sammanhanget var huruvida ett ännu inte intecknat pantbrev (alltså ett pantbrev av det slag LBs jordabalksförslag lanserade) var som sådant underkastat den allmänna fordringspreskriptionen. Beträffande inteckningsmedgivandet enligt IF framförde LB den åsikten att medgivandet kunde preskriberas. Det berättigade i denna uppfattning grundade sig, menade LB, på den anknytning till den personliga fordringen som karakteriserade inteckningsmedgivandet. Med LBs konstruktion av panträtten syntes emellertid, uttalade LB, nämnda synpunkt inte längre vara av betydelse.[91] Den av LB under åberopande av dessa motivuttalanden uppställda regeln i ämnet löd: "Borgenärs rätt att göra panträtten gällande är oberoende av att hans fordran preskriberats eller han underlåtit anmäla den efter kallelse å okända borgenärer eller gäldenären erhållit tvångsackord."[92]

Rörande sagda stadgande i LBs jordabalksförslag — motsvarande stadgande i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963 hade identiskt samma lydelse — förklarade departementschefen i sina motiv till det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk att det syftade uteslutande på den rätt till betalning ur fastigheten som enligt LBs utformning av panträtten kom till stånd genom inteckning och som grundades på pantbrevet. Däremot gällde bestämmelsen inte den panträtt som uppkom genom att pantbrevet pantsattes som säkerhet för borgenärens fordran, fortsatte departementschefen. Lika litet som enligt IF påverkades emellertid sistnämnda panträtt av att fordran preskriberades eller utsattes för andra preklusiva påföljder. Med departements-

[90] Ang. nu redovisade innebörd av den äldre rätten se SOU 1957: 11 s. 30 och 74 f., SOU 1960: 25 s. 194, prop. B s. 310 samt Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 21.

[91] Se SOU 1960: 25 s. 194 f.; jfr prop. B s. 310 f.

[92] För lagtexten hänvisas till SOU 1960: 24 s. 41.

förslagets panträttskonstruktion uppkom inte den dubbla panträtt som var karakteristisk för den på IF grundade innebörden av fastighetspanten och som återkom i LBs förslag. Panträtten i departementsförslaget kunde sägas utgöra en förening av den genom inteckning uppkomna, direkt mot fastigheten riktade panträtten på grund av inteckningshandlingen och den panträtt som kom till stånd genom att inteckningshandlingen pantsattes för fordran enligt omslagsrevers. Departementsförslaget innebar att panträtt grundades genom överlämnande av pantbrev och överensstämde alltså såtillvida med panträtt i lös egendom. Borgenärens befogenheter riktade sig dock i princip uteslutande mot fastigheten. I detta avseende kom anspråkets karaktär av panträtt i fast egendom till tydligt uttryck. Att borgenärs betalningsrätt inte påverkades av fordringspreskription eller andra preklusiva påföljder skulle otvivelaktigt — med hänsyn till fastighetspanträttens anknytning till rättsreglerna om pant i lös egendom — gälla utan att någon bestämmelse därom infördes i den nya balken. Departementschefen ansåg det dock värdefullt att ifrågavarande mycket betydelsefulla princip kom till direkt uttryck i lagtexten. Paragrafen hade utformats med den av LB föreslagna bestämmelsen som förebild, dock att situationen vid tvångsackord inte hade medtagits. Anledning var att både konkurslagen och lagen om ackordsförhandling utan konkurs innehöll en klarläggande reglering innebärande att tvångsackordet inte inverkade på rätten till betalning ur fastighet med stöd av panträtt.[93] Eftersom en ansökan om inteckning enligt departementsförslaget — i motsats till IFs ointecknade inteckningshandling och LBs pantbrev före inskrivningen — över huvud taget inte var bärare av något anspråk mot den som gjort ansökningen, var denna uppenbarligen inte underkastad den allmänna fordringspreskriptionen, konstaterade departementschefen till sist.[94]

Förevarande paragraf hade därmed fått sin slutliga utformning.[95]

5 §

Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.

Medan IF saknade reglering i detta ämne, meddelade 8 kap. 15 § i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag följande bestämmelse: "Om betalning av pantbrev, ehuru det ej är förfallet, ur medel som på grund av exekutiv försäljning eller eljest skola av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten är särskilt stadgat."[96]

Bestämmelsen överfördes till förevarande paragraf i JB utan annan ändring

[93] Jfr 13 § andra st. lagen 29/7 1966 (nr 454) om företagsinteckning.
[94] Prop. B s. 311.
[95] Paragrafen är omnämnd hos Stark a. a. s. 204.
[96] Se SOU 1960: 24 s. 42 (lagtexten) och 199.

än som följde av att bestämmelsen gjordes tillämplig på fordringens och inte pantbrevets förfallotid.[97]

De stadganden till vilka förevarande bestämmelse hänvisar finns bl. a. i UL, expropriationslagen och vattenlagen.[98]

Angående betalningens inverkan på panträtten meddelas regler i 6 kap. 12—15 §§ och 17 §.[99]

6 §

Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.

Motsvarande lagrum i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag var 8 kap. 14 §.[1]

Uti 31 § IF föreskrevs att, om inteckningshavares säkerhet märkligen minskades genom att ägaren vanvårdade eller fördärvade den intecknade fasta egendomen, inteckningshavaren ägde njuta betalning ur egendomen för sin fordran fastän denna inte var förfallen.[1a]

LB uttalade i motiven till 1960 års jordabalksförslag att det återgivna stadgandet i 31 § IF hade till uppgift att förebygga fara för värdeminskning av fastigheten genom åtgärder från ägarens sida, t. ex. försäljning av fastighetens åbyggnader, uppgivande av en för fastigheten värdefull servitutsförmån, avverkning av mera betydande skogstillgång eller nedläggning eller förflyttning av industriell rörelse. Motsvarande bestämmelse i 1960 års jordabalksförslag hade vidgats utöver den ram som stadgandet i 31 § IF höll sig inom, framhöll LB. Sålunda hade som grund för utkrävande av panträtten även upptagits att värdeminskning härledde sig från naturhändelse. Från långivarens synpunkt var nämligen, anförde LB, intresset av att avveckla den lämnade krediten lika stort oberoende av vilken omständighet som i det särskilda fallet var anledningen till värdeminskningen. Under lagrummet borde därför kunna inrymmas varje omständighet som hade till följd en värdeminskning av den kvalifikation som avsågs. Tydligt var emellertid, avslutade LB, att i detta sammanhang kunde ifrågakomma endast sådan värdeminskning som särskilt hänförde sig till den ifrågavarande fastigheten; förändringar i det allmänna marknadsläget borde i detta sammanhang inte vinna beaktande.[2] Under åberopande av vad sålunda anförts utformades ifrågavarande paragraf i 1960 års jordabalksförslag som följer: "Kommer intecknad fastighet till följd av vanvård eller naturhän-

[97] Se prop. B s. 312.
[98] Jfr SOU 1960: 25 och Stark a. a. s. 204.
[99] Jfr SOU 1960: 25 s. 199.
[1] Såvitt gäller 1963 års förslag 8 kap. 14 § första st.
[1a] Se ovan s. 64.
[2] SOU 1960: 25 s. 198 f.; jfr prop. B s. 312. Se även LBs bet. 1908 s. 361.

delse eller av annan orsak att så försämras att panträttens värde väsentligt minskas, äge borgenären söka betalning ur fastigheten, ehuru förfallotid ej är inne."[3]

Jordabalksutredningen föreslog ett tillägg till den bestämmelse som sålunda hade upptagits i 1960 års jordabalksförslag. Tillägget föranleddes av vad jordabalksutredningen hade förordat angående vad som skulle utgöra tillbehör till fastighet varå bedrevs industriell verksamhet. Eftersom utredningens förslag i det senare hänseendet innebar att också föremål som var mycket lätta att realisera skulle anses som tillbehör till fast egendom, förutsatte utredningen en fortlöpande vaksamhet från kreditgivarens sida. Om denne märkte att utförsäljning av industritillbehör utom ramen för rörelsens normala drift ägde rum, kunde han ha skäl att bringa kreditförhållandet att upphöra tidigare än som annars hade varit planerat. Det var då viktigt att han genom klausul i omslagsreversen skaffade sig förutsättningar härför. Ytterst var han, uttalade utredningen, också beroende av att pantbrevet var förfallet till betalning. Utredningen föreslog därför att till 8 kap. 14 § i 1960 års jordabalksförslag fogades ett andra stycke av innebörd att borgenärens rätt att kräva betalning i förtid också fick gälla det fall att överlåtelse i betydande omfattning skett av industritillbehör och överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift.[4]

Uti sina motiv till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk betonade departementschefen inledningsvis att den i 8 kap. 14 § i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag upptagna bestämmelsen hade till uppgift att göra det möjligt för borgenären att utan hinder av pantbrevets förfallotid ta ut sin fordran ur fastigheten innan denna minskades alltför mycket i värde. Eftersom borgenären var bunden av den för fordringen gällande förfallotiden, måste han emellertid dessutom tillse att i omslagsreversen infördes en klausul som medförde att fordringen förföll under samma betingelser som i paragrafen angavs för pantbrevet. Utformningen av panträtten i departementsförslaget innebar att pantbrevet inte längre kom att ange någon förfallotid, fortsatte departementschefen. Borgenären var därför alltid skyddad redan genom en klausul i omslagsreversen, och det kunde därför synas som att en lagregel var onödig. Det enklaste och mest ändamålsenliga syntes emellertid vara att i den nya balken ta upp en lagregel som syftade på fordringen. Omslagsreverserna kunde då befrias från motsvarande klausul. I departementsförslaget hade lagrummet getts denna ändrade innebörd. Det av jordabalksutredningen tillfogade andra stycket i paragrafen syftade på det fallet att fastighetsägaren överlät industritillbehör samt överlåtelsen skedde i betydande omfattning och gick utom ramen för rörelsens normala drift. Ett sådant förfogande var emellertid i regel att anse som ett försämrande av fastighet till följd av en med vanvård jämförlig orsak som medförde att panträttens värde väsentligt minskades. I sådant fall hade det av jordabalksutredningen föreslagna andra stycket i paragrafen inte något berättigande vid sidan av första stycket. Det kunde dock tänkas speciella situationer där en realisation av industritillbehör i stor skala inte kunde jämställas med vanvård, exempelvis i samband med ett i och för sig ekonomiskt välmotiverat nedläggande av verksamheten. Departe-

[3] Se SOU 1960: 24 s. 42.
[4] SOU 1963: 55 s. 264 f. och 363; jfr prop. B s. 312 f.

mentschefen ansåg emellertid inte nödvändigt att bibehålla andra stycket enbart med tanke på sådana fall. I dessa situationer fick borgenären i stället lita till klausul i omslagsreversen. Andra stycket i jordabalksutredningens förslag saknade därför motsvarighet i departementsförslaget, upplyste departementschefen. Beträffande lagtextens utformning, slutligen, sade sig departementschefen anse det motiverat att något avvika från LBs förslag som enligt hans mening inte gav ett tydligt uttryck åt LBs avsikt med bestämmelsen. Av motiven framgick nämligen att inte varje omständighet som fick värdeminskning till följd skulle föranleda rätt till förtida betalning. En lämplig avgränsning syntes kunna uppnås genom att, såsom en remissinstans[5] föreslagit, vid sidan om vanvård och naturhändelse angavs "annan därmed jämförlig orsak".[6]

Något ytterligare förekom inte beträffande förevarande paragraf under lagstiftningsarbetets olika stadier.[7]

I anslutning till paragrafen förtjänar erinras om lagen den 6 juni 1930 (nr 202) om begränsning av rätten att avverka skog å intecknad fastighet. Lagen tillkom till förhindrande av överdriven skogsavverkning. Enligt nämnda lag kan, när mellan fastighetens ägare och långivaren har träffats överenskommelse om viss begränsning av fastighetsägarens rätt att avverka skog på fastigheten, skogsvårdsstyrelsen på begäran av långivaren meddela föreskrift att de överenskomna bestämmelserna skall med viss i lagen angiven verkan lända till efterrättelse. Sedan sådan föreskrift har meddelats, gäller bestämmelserna mot envar, alltså även mot ny ägare av fastigheten, dock inte i förhållande till innehavare av avverkningsrätt som upplåtits före föreskriftens meddelande. I fråga om effektiviteten av denna lagstiftning har från borgenärssynpunkt viss kritik framkommit. Enligt nu gällande tillämpningsföreskrifter[8] äger lagen för närvarande giltighet bara beträffande viss statlig långivning samt långivning mot statlig garanti.[9]

Upplåtelse av panträtt i vissa fall

I detta avsnitt, som består av bara två paragrafer, 7 och 8 §§, har sammanförts regler vilkas gemensamma nämnare är att panträttsupplåtelse i vissa fall blir utan verkan därför att fastigheten befinns tillhöra annan än panträttsupplåtaren, något som i sin tur kan bero på skilda omständigheter. En kan vara att panträttsupplåtaren redan hade överlåtit fastigheten. En annan förklaringsgrund kan vara att tvesala[10] föreligger och att därvid det konkurrerande äganderättsförvärvet har företräde framför panträttsupplåtarens förvärv. Nu angivna båda situationer behandlas i 7 §. Panträttsupplåtelsen kan också bli

[5] Bankinspektionen.
[6] Prop. B s. 313 f.
[7] Paragrafen omnämnd hos Stark a. a. s. 204.
[8] Kungörelsen 12/4 1957 (nr 96).
[9] Ang. lagen om begränsning av rätten att avverka skog — den s. k. begränsningslagen — se Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 56, Landshypoteksombudsmännens förhandlingar s. 1515 ff., 1535 ff. och 1796 ff. samt 1953—1954 s. 1 ff. ävensom SOU 1960: 25 s. 198 f.
[10] Ang. formen tvesala i stället för "tvesalu", se Westerlind, JB 1—5 s. 404 not 22.

utan verkan på grund av att fastigheten frånvinns panträttsupplåtaren efter klander eller dennes äganderättsförvärv återgår såsom ogiltigt eller förvärvet hävs av överlåtaren. Dessa senare situationer är föremål för regleringen i 8 §.

På visst sätt skiljer sig ifrågavarande paragrafer markant från varandra. I de konstateranden som görs i 7 § har lagstiftaren invägt effekten av god tro hos den borgenär till vilken panträttsupplåtelsen skett; såsom kommer att framgå i paragrafkommentaren har det ifrågasatts och kan det ifrågasättas om inte de i 7 § inrymda reglerna rätteligen borde ha fått sitt hemvist på annat ställe i JB. Vad angår 8 § representerar däremot regleringen inte vad som blir den slutliga bedömningen av de föreliggande situationerna efter vederbörligt hänsynstagande till eventuell god tro hos borgenären. Tvärtom klargörs i lagtexten uttryckligen att annat kan följa av de regler som JB meddelar rörande relevansen av god tro; de godtrosregler som skulle kunna få betydelse för de i 8 § avhandlade situationerna finns i 18 kap. JB.

En annan olikhet mellan 7 § och 8 § hänför sig till inverkan av att panträttsupplåtaren hade lagfart på fastigheten när panträttsupplåtelsen ägde rum. I och för sig kan i samtliga de situationer som avses i både 7 § och 8 § en panträttsupplåtelse komma till stånd oaktat panträttsupplåtaren inte har lagfart, inte ens vilande lagfart. Väsensskillnaden mellan paragraferna framträder emellertid när man frågar sig vilka möjligheter borgenären har att hävda fortsatt giltighet hos den panträttsupplåtelse som verkställts av en panträttsupplåtare utan lagfart. Detta kan en godtroende borgenär mycket väl lyckas med såvitt angår 7 §-situationerna. Ett obetingat villkor för en meliorerande effekt av god tro med avseende på de i 8 § avhandlade situationerna är däremot att panträttsupplåtaren hade lagfart.[11]

7 §

Har fastighet överlåtits och har därefter ägaren upplåtit panträtt i fastigheten gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som nu sagts tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

[11] Ang. det faktum, att lagfart för panträttsupplåtaren inte är en förutsättning för tillämpligheten av 6 kap. 7 § JB, se ovan s. 170 not 94 och s. 171 not 95, vidare vad som å s. 171 återges från lagrådets utl., ytterligare s. 177 samt slutligen s. 179. När i prop. B s. 314 deklareras att det "är gemensamt för de antydda (d. v. s. de i 7 och 8 §§ behandlade) fallen att upplåtaren är lagfaren ägare" framstår detta alltså ur skilda synvinklar som en ganska anmärkningsvärd oriktighet.

Såsom omtalats redan vid rubriken till kapitelavsnittet och som framgått av lagtexten innehåller förevarande paragraf regler angående företrädet mellan panträttsupplåtelse och äganderättsförvärv. Motsvarande reglering fanns i 24 kap. 6 och 7 §§ i 1960 års jordabalksförslag samt i 21 kap. 6 och 7 §§ i 1963 års jordabalksförslag.

Den äldre rättens bestämmelser om företrädet mellan äganderättsförvärv och panträtt fanns i 14 § IF. Jämväl vissa andra lagrum i den äldre rätten vilka berörde olika rättsförvärvs prioritetsposition kan vara av visst intresse till belysande av innebörden utav äldre rätt. Uti 12 § LF reglerades företrädet mellan flera äganderättsförvärv, relationen mellan äganderättsförvärv och nyttjanderättsupplåtelse var bestämd i 46 § IF, medan förhållandet mellan flera nyttjanderätter samt mellan nyttjanderätt och panträtt fastslogs i 50 § respektive 51 § IF. Därjämte meddelade IF stadganden om företrädesordningen för avkomsträtt, servitut, rätt till elektrisk kraft och återköpsrätt (54—58 a §§). Företrädesordningen flera panträtter emellan var bestämd i 17 kap. 9 § handelsbalken; beträffande panträtter uti tomträtt och vattenfallsrätt var dock företrädesreglerna upptagna i 17 kap. 6 § handelsbalken. — Panträtten intog i den äldre rätten en särställning i företrädessammanhanget vid jämförelse med övriga sakrättstyper. Utfästelsen av panträtt, d. v. s. fastighetsägarens inteckningsmedgivande, medförde nämligen inte någon som helst sakrättslig verkan; denna uppkom först genom inskrivningen. Härav följde att ett äganderättsförvärv eller ett förvärv genom upplåtelse av annan begränsad sakrätt, t. ex. nyttjanderätt, vann företräde på grund av inskrivning framför en tidigare panträttsutfästelse som ännu inte hade lett till inskrivning och detta oavsett om den som gjort det konkurrerande förvärvet känt till panträttsutfästelsen. Panträtten skilde sig i företrädeshänseende från övriga sakrätter i fast egendom även på ett annat sätt. Ansökan om inteckning grundade nämligen prioritet i förhållande till förvärv av andra begränsade sakrätter oberoende av inteckningssökandens goda eller onda tro. Det sagda gällde även i fråga om konkurrensen mellan flera panträttsutfästelser. Förmånsrätten bestämdes efter dagen för inteckningsansökningen. Om det med panträtten konkurrerande förvärvet var ett förvärv genom äganderättsöverlåtelse var rättsläget emellertid ett annat. Visserligen stadgades i 14 § första punkten IF att överlät någon sin fasta egendom till annan och hade innan nye ägaren sökte lagfart inteckning för fordran blivit sökt i egendomen på grund av förre ägarens medgivande eller därförutan enligt 2 § IF (d. v. s. till säkerhet för ogulden köpeskilling), så utgjorde överlåtelsen inte hinder för inteckningens beviljande.[12] Men enligt rättspraxis fick panträtten inte göras gällande mot nye ägaren av fastigheten för den händelse inteckningshavaren kände till att fastigheten var överlåten. Överlåtelsen tillades alltså sakrättslig verkan mot inteckningshavaren även utan att lagfart hade sökts. God tro skulle föreligga hos inteckningshavaren vid den tidpunkt då inteckning söktes. Den som senare förvärvade inteckningen fick dock åberopa god tro vid sitt förvärv.[13]

Vid en redovisning av hithörande i 1960 års jordabalksförslag upptagna reg-

[12] Se ovan s. 63.

[13] Ang. nu lämnade uppgifter rörande innebörden av äldre rätt se t. ex. E. V. Nordling a. a. s. 87 ff., 168 ff., 265 ff. och 284 ff., Lamm a. a. s. 16 ff. och 53 ff.,

lering — såsom nämnts inrymd i 24 kap. 6 och 7 §§ i förslaget — kan finnas viss anledning att börja med den senare paragrafen, eftersom det är det lagrummet som uppvisar den direkta anknytningen till huvudstadgandet i första stycket första punkten i förevarande paragraf i JB. Lydelsen av 24 kap. 7 § i 1960 års jordabalksförslag var följande: "Är, sedan egendomen överlåtits men innan lagfart sökts å överlåtelsen, utan nye ägarens medgivande inteckning sökt för panträtt, som utfästs av förre ägaren och ej avser ogulden köpeskilling, och har panthavaren när ansökan om inteckning gjordes samt, om pantbrevet därefter överlåtits, även senare innehavare av pantbrevet vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen, må företräde, som enligt 3 § skulle tillfalla panträtten (d. v. s. företräde allt efter ancienniteten hos inskrivningsansökningen), ej göras gällande framför överlåtelsen."[14] I anslutning till bestämmelsen i 24 kap. 7 § uttalade LB att beträffande panträtt frågan om företräde i regel inte var beroende av god tro hos någon av de förvärvare som konkurrerade. Från denna regel förelåg dock ett betydelsefullt undantag. Panträttens företräde framför tidigare äganderättsöverlåtelse skulle vara betingat av god tro angående överlåtelsen. Att pantbrevet hade utfärdats före överlåtelsen var utan betydelse. Den avgörande tidpunkten var tiden för inteckningsansökningen. Även god tro skulle föreligga vid denna tidpunkt. God tro skulle kunna åberopas även av senare innehavare av pantbrevet vid dennes förvärv. Förelåg inte god tro, miste panträtten sitt företräde. En konsekvens härav var att panträtten och inteckning som hade meddelats för denna förklarades vara utan verkan.[15]

Såvitt därefter angår bestämmelsen i 24 kap. 6 § i 1960 års jordabalksförslag hade denna följande avfattning: "Vad i 5 § är stadgat (där behandlades en tvesalasituation och förklarades att, kunde till följd av ond tro hos den äganderättsförvärvare som först sökt inskrivning dennes förvärv inte göras gällande mot tidigare äganderättsförvärv, skulle av den ondtroende äganderättsförvärvaren upplåten rättighet av annan natur än panträtt dock vara ståndande om den till vilken rättigheten hade upplåtits därvid var i god tro beträffande det tidigare äganderättsförvärvet) äge motsvarande tillämpning i fråga om panträtt, såframt panthavaren, när ansökan om inteckning gjordes, eller den till vilken pantbrevet därefter överlåtits vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen."[16] Den nu återgivna paragrafen behandlade som synes ett annat fall av konkurrens mellan panträttsför-

Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 307 ff. och 333 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 33 ff., 50 ff. och 104, SOU 1960: 25 s. 517 samt prop. B s. 314. Se även NJA 1929 s. 649 och rättsfallet SvJT 1932 s. 20 (jfr Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 35 not 29 och SOU 1960: 25 s. 537). Jfr ovan s. 112 f. jämte not 37 å s. 113. Ang. företrädesprinciper i allmänhet se SOU 1963: 55 s. 383 f.

[14] SOU 1960: 24 s. 117. Lydelsen av 21 kap. 7 § i 1963 års jordabalksförslag var densamma frånsett ett par mindre, redaktionella jämkningar; se SOU 1963: 55 s. 107 (lagtexten) och 392.

[15] Se SOU 1960: 25 s. 536 f., 539 och 551; jfr prop. B s. 315.

[16] SOU 1960: 24 s. 117. Lydelsen av 21 kap. 6 § i 1963 års jordabalksförslag var densamma frånsett ett par mindre, redaktionella jämkningar; se SOU 1963: 55 s. 107 (lagtexten) och 392.

värv och äganderättsförvärv än det i 24 kap. 7 § reglerade. Bestämmelsen i 24 kap. 6 § utgick från den situationen att ett yngre äganderättsförvärv trots prioritet på grund av tidigare lagfart inte fick göras gällande framför ett äldre äganderättsförvärv till följd av brist i fråga om den goda tron. Hade emellertid den ondtroende senare äganderättsförvärvaren utfäst panträtt borde panthavaren självständigt få åberopa god tro. LB fastslog som framgått av den återgivna lagtexten att den goda tron skulle hänföra sig inte till tidpunkten för pantbrevets utfärdande utan, i första hand, till den tidpunkt då ansökningen om inteckning gjordes av panthavaren. Den främsta bevekelsegrunden härför var enligt LB att det var först vid nämnda tidpunkt som en sakrätt etablerades i fastigheten. Såsom likaledes framgått var regleringen dock inte inskränkt till att avse den tidpunkt då panthavaren gjorde sin inteckningsansökan; även den till vilken pantbrevet senare hade överlåtits kunde enligt LBs förslag självständigt åberopa god tro.[17]

Departementschefen anförde i motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk att i överensstämmelse med vad som för det dåvarande gällde borde företräde till betalning på grund av panträtt bestämmas uteslutande med utgångspunkt i tidpunkten för ansökan om inteckning. Borgenärens eller annan rättighetshavares goda eller onda tro borde i princip inte spela någon roll. I departementsförslaget, som i detta avseende på det sakliga planet följde LBs förslag, kom det sagda till uttryck på det sättet att borgenär, som hade panträtt för sin fordran, enligt 6 kap. 3 § i förslaget ägde erhålla betalning för fordringen efter det företräde som inteckningen medförde enligt lag. I 17 kap. 6 § i förslaget gavs regeln om att inteckningen medförde företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna söktes. Såsom LB hade utvecklat borde dock företrädet mellan panträttsförvärv och förvärv genom överlåtelse betraktas på ett annat sätt. Liksom i dåvarande rätt borde ett äganderättsförvärv få stå tillbaka för ett senare tillkommet panträttsförvärv endast om borgenären var i god tro. Borgenären borde även — såsom LB hade förordat i 24 kap.[17a] 6 § av sitt jordabalksförslag — få åberopa god tro i det fallet att upplåtarens lagfarna[18] förvärv fick vika för annat äganderättsförvärv. Av skäl som departementschefen avsåg att utveckla i anslutning till 17 kap. i departementsförslaget borde de nu antydda reglerna om panträttsförvärvets företräde i förhållande till äganderättsförvärv lämpligen ges i 6 kap. i förslaget.[19] Med departementsförslagets utformning av panträtten vann borgenären sakrättsligt skydd för sin fordran genom panträttsupplåtelsen, och denna kom till stånd genom att pantbrevet överlämnades såsom pant för fordringen. Om fastighetsägaren överlät fastigheten efter det att pantbrevet hade utfärdats men innan det hade utnyttjats för panträttsupplåtelse, övergick pantbrevet genom överlåtelsen till den nye fastighetsägaren. Den i företrädeshänseende avgörande tidpunkten borde vara den tidpunkt när pantbrevet överlämnades. Tidpunkten för utfärdande av pantbrevet borde däremot vara utan betydelse. Om panträttsupplåtelsen som

[17] Se SOU 1960: 25 s. 539 och 550 f.; jfr prop. B s. 315 f.
[17a] I prop. stod det faktiskt 17 kap.
[18] Ang. "lagfarna" se ovan s. 315 jämte not 11.
[19] Se därom nedan s. 320 f.

följd av bestämmelserna i förevarande paragraf var utan verkan, förlorade inte därmed pantbrevet sin giltighet, påpekade departementschefen. Det övergick i stället till fastighetens rätte ägare som därmed kom i åtnjutande av ägarhypotek. Hade pantförskrivning skett först och pantbrevet överlämnats till borgenären vid ett senare tillfälle, exempelvis därför att inteckningen ännu inte var sökt när förskrivningen ägde rum, ansågs panträtten upplåten först i och med att pantbrevet traderades, och borgenären hade att i konsekvens härmed vara i god tro vid tidpunkten för mottagandet av pantbrevet. Om borgenären efter pantförskrivningen ingav ansökan om inteckning på fastighetsägarens uppdrag, blev den inskrivningsdag då inteckning söktes den avgörande tidpunkten för den goda tron.[20] Såsom även LB hade tänkt sig borde borgenär till vilken fordringen hade överlåtits självständigt få åberopa god tro, och den avgörande tidpunkten blev i detta fall när överlåtelsen ägde rum.[21]

Det till lagrådet remitterade departementsförslagets huvudstadgande om företrädet mellan panträttsförvärv och äganderättsförvärv — inrymt i upptakten av 6 kap. 7 § i förslaget — gavs följande formulering: "Har efter det att fastighet överlåtits förre ägaren upplåtit panträtt i denna, gäller upplåtelsen endast om den nye ägaren ej sökt lagfart när upplåtelsen skedde samt borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen."[22]

Med den roll ett stadgande av sådan innebörd skulle spela vid den för departementsförslagets panträttskonstruktion så betydelsefulla prövningen av panträttsupplåtarens fastighetsägarbehörighet kom stadgandet helt naturligt att tillmätas central uppmärksamhet också under övervägandena kring de allmänna reglerna om panträttsupplåtelsen. Vad departementschefen därvidlag med anknytning till stadgandet framhöll uti motiven till departementsförslaget har refererats i den föregående framställningen, i kommentarerna till 6 kap. 1 och 2 §§ JB.[23] Likaså har där redovisats vad som vid lagrådsgranskningen uttalades rörande stadgandet i fråga, eftersom det var av intresse att återge uttalandena redan i anslutning till angivna båda paragrafer i JB.[24] Vid sidan av sagda uttalanden framförde lagrådet önskemålet om en redaktionell jämkning av stadgandets lydelse varigenom denna skulle bli som följer: "Har fastighet överlåtits och har förre ägaren innan nye ägaren sökt lagfart upplåtit panträtt i denna, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen."[25] Lagrådets rekommendation om avfattningen godtogs i propositionen,[26] och stadgandet fick i ursprungsversionen av JB sin lydelse i överensstämmelse därmed.

[20] Jfr ovan s. 237 f. jämte noterna 74 och 75 å s. 238 med dessas hänvisningar till prop. B s. 316.
[21] Prop. B s. 316 f.
[22] Prop. A s. 116.
[23] Se det å s. 168 ff. här ovan från prop. B s. 300 ff. återgivna departementschefsanförandet.
[24] Se de å s. 171 här ovan från prop. A s. 238 återgivna lagrådsuttalandena.
[25] Se prop. A s. 240.
[26] Jfr prop. A s. 418.

Såsom flerstädes berörts i det föregående och särskilt utförligt behandlats i kommentarerna till 6 kap. 1 och 2 §§ JB[27] blev emellertid ifrågavarande stadgande i 6 kap. 7 § första stycket första punkten JB ändrat under år 1971 och alltså redan innan JB ännu trätt i kraft, varvid resultatet blev den nuvarande lydelsen av punkten. Bakgrund och motiv för lagändringen liksom över huvud taget de olika faserna i det lagstiftningsärendet har ingående presenterats i de tidigare sammanhangen och skall inte här upprepas. Som framgått bestod ändringen i att orden "innan nye ägaren sökt lagfart" ersattes med "därefter".

En av de frågor, vilka hade tagits upp i motiven till 6 kap. 7 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk, var som framgått spörsmålet varför dessa regler om panträttsförvärvets företräde i förhållande till äganderättsförvärvet inrymdes i förslagets 6 kap. och inte, såsom var fallet med de jämförliga reglerna i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag, uti kapitlet med bestämmelserna om "Företräde på grund av inskrivning" (24 kap. i 1960 års jordabalksförslag, 21 kap. i 1963 års jordabalksförslag och 17 kap. i departementsförslaget). I sammanhanget förklarade sig departementschefen skola i anslutning till 17 kap. i departementsförslaget ytterligare utveckla skälet till reglernas inplacering i 6 kap., men redan vid 6 kap. 7 § i förslaget angav han ju bevekelsegrunden. Han påpekade att med departementsförslagets gestaltning av panträtten denna etablerades såsom en sakrätt först i och med panträttsupplåtelsen — d. v. s. genom pantbrevets överlämnande som pant för fordringen — och inte genom inskrivningen.[28] Därmed hade det ena av de två konkurrerande förvärven kommit att, såvitt företrädet beträffade, lösgöras från anknytningen till inskrivningen. I den vidare argumentation för reglernas inrymmande i 6 kap., vilken departementschefen levererade i motiven till 17 kap., anförde han inledningsvis att enligt departementsförslaget en inteckningsansökan förutsattes alltid skola göras av fastighetsägaren. Ansökningen sammanhängde principiellt inte med någon panträttsupplåtelse. Upplåtelsen skedde ju först genom överlämnande av pantbrev som utfärdats på grundval av inteckningen. Inteckningsansökan borde dock — med hänsyn till att fastighetsägarens rätt till betalning när han själv innehade pantbrevet vilade på att företräde ägde rum för ägarhypoteket — grunda företräde såväl i förhållande till annan inteckning som till inskrivning av andra begränsade sakrätter på samma sätt som andra ansökningar om inskrivning oavsett om någon panträttsupplåtelse sedermera kom till stånd. Trots detta var det knappast möjligt att betrakta beviljandet av inteckning — som ju innebar att någon erhöll ett ägarhypotek i sin egen fastighet — som ett rättsförvärv jämställt med förvärv genom överlåtelse av fastighet eller upplåtelse av nyttjanderätt eller därmed likartade rättigheter,[29] betonade departementschefen därefter. Redan av detta skäl föll det nu föreslagna företrädet på grund av inteckning utanför ramen för LBs uppbyggnad av företrädesreglerna. Därtill kom att departementsförslaget vilade på principen att en inteckning — och därmed pantbrevet — borde behålla sin giltighet även om inteckningen söktes av annan än fastighetens

[27] Se i sistnämnda hänseende ovan s. 172 ff.
[28] Se ovan s. 318 det från prop. B s. 316 återgivna departementschefsuttalandet.
[29] Enligt LBs och jordabalksutredningens panträttskonstruktion var inteckningsbeviljandet ju däremot att betrakta på dylikt sätt.

rätte ägare. Om exempelvis en panträttsupplåtelse skulle stå tillbaka för ett äganderättsförvärv på grund av att detta senare förvärv ägde företräde, blev panträttsupplåtelsen utan verkan men inteckningen behöll sin giltighet. Pantbrevet övergick till den nye ägaren, som fick göra gällande ägarhypotek med det företräde till betalning som hade grundats genom inteckningsansökningen. I departementsförslaget togs till följd av det anförda bestämmelserna om företräde på grund av inteckning upp i ett särskilt avsnitt i 17 kap. med underrubriken "Företräde på grund av inteckning" (6 och 7 §§). Dessa bestämmelser skulle komma att vara avgörande för panträttens ställning i företrädesrättsligt hänseende. Borgenär som hade panträtt för sin fordran ägde sålunda vid medelsfördelning erhålla betalning med det företräde som hade uppnåtts genom inteckningsansökningen. Till skillnad från inteckningen kunde dock panträttsupplåtelsen inte vara oberoende av växlingar i äganderätten. En fråga om företräde mellan förvärv genom överlåtelse av en fastighet och genom upplåtelse av panträtt i samma egendom kunde uppkomma, och regler måste ges för sådana fall. Panträttsupplåtelsen i departementsförslagets utformning fick dessutom en särskild karaktär genom att själva förvärvet inte inskrevs. Det anförda syntes visa, hävdade departementschefen, att panträtten måste följa sina egna företrädesregler i väsentliga hänseenden. Mot bakgrunden härav hade han funnit övervägande skäl tala för att hänföra de nödvändiga särbestämmelserna om företräde på grund av panträttsupplåtelse till 6 kap. i departementsförslaget. Eftersom betalning på grund av panträtt, såsom nämnts, i princip utgick med det företräde som inteckningen medförde och reglerna därom gavs i 17 kap. i departementsförslaget, hade överföringen av panträttsbestämmelserna till 6 kap. kunnat genomföras utan någon ofördelaktig inverkan på den systematiska uppbyggnaden av företrädesinstitutet, förklarade departementschefen.[30]

Det må tilläggas att 1971 års ändring i 6 kap. 7 § JB i viss mån skänkt än mera berättigande åt den disposition av regelmaterialet som man valde under departementsarbetet på en ny jordabalk. Eftersom den godtroende panträttsförvärvaren skall enligt den genom 1971 års lagändring åvägabringade lydelsen av paragrafen kunna göra gällande sitt förvärv mot den tidigare äganderättsförvärvaren jämväl sedan denna fått sitt förvärv inskrivet, kan om båda de konkurrerande förvärven konstateras att anknytningen till inskrivningen inte är en i företrädeskonkurrensen avgörande faktor; samhörigheten med JBs stadganden om företräde på grund av inskrivning framstår därmed som synnerligen uttunnad.[31]

De skilda bestämmelserna i paragrafen skall därefter var för sig ägnas vissa speciella kommentarer.

Första stycket. *Första punkten.* Här möter alltså paragrafens huvudstadgande. Detta har ju stått i förgrunden i de inledande kommentarer som hänfört sig

[30] Prop. B s. 432 f.

[31] Ang. hithörande systematiska frågor se även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 113 f. Beträffande Olivecronas åsikt, att stadgandet i 6 kap. 7 § första st. första p. JB enklast och naturligast låter sig behandlas inte som en regel om företräde utan som en regel om godtrosförvärv, se framställningen här ovan s. 169 not 91.

till paragrafen i dess helhet. Framför allt må emellertid beträffande förevarande stadgande i första stycket första punkten ges en referens till framställningen vid 6 kap. 1 och 2 §§ JB.[32] Där har grundligt behandlats de olika spörsmål som anmäler sig vid den praktiska tillämpningen av stadgandet. I synnerhet gäller att innebörden av godtroskravet blivit tämligen sorgfälligt analyserad. Följaktligen torde det i princip vara tillräckligt att här bara hänvisa till angivna tidigare kommentarer.[33]

Såsom framgår av lagtexten inbegriper stadgandet det fallet att panthavaren överlåtit sin fordran med tillhörande panträtt till annan. Förvärvaren av fordran och panträtt gör då ett godtrosförvärv försåvitt han är i god tro utan hinder av att överlåtaren inte varit i god tro vid panträttsupplåtelsen.[34]

Ett särskilt påpekande må också göras i detta sammanhang. I specialmotiveringen till den i 1971 års lagstiftningsärende verkställda ändringen av 6 kap. 7 § JB fann departementschefen anledning ånyo betona att godtrosregleringen i paragrafen — efter ändringen likaväl som före densamma, måste departementschefen ha menat — visserligen närmast tog sikte på panträttsupplåtelse som gjorts efter det upplåtaren förlorat sin fastighetsägarbehörighet men att av grunderna för regleringen följde också att borgenär som fått panträtt upplåten åt sig av den som då hade fastighetsägarbehörighet eller som borgenären i samband med mottagandet av pantbrevet i god tro förutsatt ha fastighetsägarbehörighet kunde hävda giltigheten av denna panträtt beträffande fordran som omfattades av pantförskrivningen och uppkom först efter det att fastighetsägarbehörigheten hade övergått till annan samt — såvitt avsåg rättsläget efter 1971 års lagändring — denne hade sökt lagfart.[35]

Andra punkten. Punkten upptar ett komplement till huvudstadgandet i första punkten. Komplementregeln hänför sig till det fallet att en fastighetsägare först har överlåtit fastigheten till en och därefter till en annan — tvesala — samt den senare fastighetsförvärvaren gjort en panträttsupplåtelse. Regeln befattar sig sålunda med samma situation som regleringen i 24 kap. 6 § i 1960 års jordabalksförslag och i 21 kap. 6 § i 1963 års jordabalksförslag.[36] Bakgrunden till regleringen i såväl 1960 års och 1963 års förslag som i förevarande punkt i JB är förstås det förhållandet att den tidigare fastighetsförvärvarens företräde framför den senare fastighetsförvärvaren kan gå förlorat, om den senare förvärvaren söker lagfart å sitt förvärv innan den tidigare förvärvaren gjort det. Medan företrädesfrågan ännu är svävande, antingen därför att ingendera av fastighetsförvärvarna ännu sökt lagfart eller därför att den senare fastighetsförvärvaren visserligen sökt lagfart men inte var i god tro vid förvär-

[32] Ovan s. 166 ff.; jfr s. 319.

[33] Hessler har berört förevarande stadgande i sin bok Allmän sakrätt (Sthlm 1973) s. 404 ff.; resonemangen är delvis dock inte så alldeles lättförståeliga.

[34] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 96 f.

[35] Se prop. 1971: 179 s. 47; jfr ovan s. 202 och 203 f. Departementschefen uttryckte sig inte riktigt så som formuleringen här varit, men eftersom hans uttalande hade bäring på paragrafen i dess helhet och inte bara på huvudstadgandet i första st. första p. (jfr härvidlag uttryckssättet å s. 47 i prop. 1971: 179 med deklarationen å s. 39 mitten i samma prop.) måste andemeningen ha varit den som här interpreterats.

[36] Se ovan s. 317 f.

vet och följaktligen riskerar att frånvinnas fastigheten, är den senare fastighetsförvärvaren i och för sig behörig att upplåta panträtt. Skulle han emellertid sedan frånvinnas fastigheten, är panträttsförvärvarens möjlighet att värja panträtten beroende av att han vid tiden för panträttsupplåtelsen var i god tro rörande upplåtarens behörighet; det är detta som förevarande komplementregel vill utsäga.[37]

Med särskild inriktning på förevarande regel i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk uttalade departementschefen i motiven till förslaget enbart att borgenären borde även, såsom LB hade förordat i 24 kap. 6 § i sitt jordabalksförslag av år 1960, få åberopa god tro i det fallet att panträttsupplåtarens äganderättsförvärv fick vika för annat äganderättsförvärv; uttalandet har i det föregående återgetts i det sammanhang vari det förekom.[38] Regeln gavs i departementsförslaget följande avfattning: "Om fastigheten överlåtits till två och den tidigare överlåtelsen äger företräde trots att lagfart först sökes på den senare överlåtelsen, gäller upplåtelse av panträtt från den, vars äganderättsförvärv skall vika, endast om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen."[39]

Vid sin granskning av regeln underströk lagrådet att någon uttömmande reglering av tvesalafallen inte hade skett, varför det kunde vara föremål för tvekan vem som kunde upplåta panträtt innan någon av förvärvarna sökt lagfart. Att förre ägarens ställning var densamma som i huvudstadgandets fall och att denne således med laga verkan kunde upplåta sådan rätt var uppenbart. Såsom lagrådet skulle komma att närmare utveckla i anslutning till jordabalksförslagets 17 kap. syntes det också vara klart att den i tiden förste förvärvaren var behörig jämlikt det allmänna stadgandet om panträttsupplåtelse i förslagets 6 kap. Däremot kunde den senare förvärvarens ställning möjligen synas oviss. Eftersom det i den angivna situationen ännu inte var avgjort vilket av förvärven som skulle få företräde framför det andra, fick emellertid i anslutning till den grundtanke på vilken reglerna om företrädesrätt byggde även den senare förvärvaren anses ha behörighet att upplåta panträtt. Den skillnaden förelåg dock enligt förslaget att panträttsupplåtelse av den senare förvärvaren blev gällande endast om borgenären var i god tro rörande det tidigare förvärvet. Den senare förvärvarens behörighet borde direkt framgå av lagtexten. En bestämmelse därom syntes lämpligen böra fogas till regeln, hävdade lagrådet. I och med att någon av förvärvarna sökte lagfart förändrades situationen, fortsatte lagrådet sedan. Förre ägarens formella legitimation upphörde. Genom lagfarten blev vidare avgjort vilket förvärv som skulle få företräde. Den förvärvare som inte sökt lagfart kunde därefter inte göra sitt förvärv gällande,

[37] Jfr presentationerna av regeln hos Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 119 och 132 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 96 samt Stark a. a. s. 196. Se även Hessler i SvJT 1972 s. 582 ff.; Hesslers art. är kommenterad av Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 134.

[38] Se ovan s. 318 jämte not 18; den inadekvata bestämningen "lagfarna" har inte upprepats i förevarande sammanhang.

[39] Prop. A s. 116.

och hans behörighet att upplåta panträtt hade därmed upphört. Ett undantag fanns dock härifrån. Var det den senare förvärvaren som först sökt lagfart men var han inte i god tro beträffande det tidigare förvärvet, kom jämlikt företrädesbestämmelserna i 17 kap. i förslaget hans förvärv likväl att få vika. En sådan lagfart kunde därför inte ha någon inverkan på den tidigare förvärvarens ställning. I ondtrosfallet kunde denne trots lagfarten göra sitt förvärv gällande. Han kunde följaktligen fortfarande upplåta panträtt, och denna blev giltig även om borgenären kände till lagfarten. Inte heller stärkte lagfarten ställningen för de upplåtelser som den senare förvärvaren därefter gjorde. Liksom före lagfarten måste den till vilken han upplät panträtt vara i god tro för att upplåtelsen skulle gälla; lagfarten ensam föranledde ju inte att förvärvet skulle vinna företräde. Sökte även den tidigare förvärvaren lagfart, förändrades därmed rättsläget såtillvida att den senare förvärvaren förlorade den legitimation som grundades på hans förvärv. En följd härav skulle vara att en i detta läge av den senare förvärvaren gjord panträttsupplåtelse saknade verkan även om borgenären var i god tro rörande den tidigare äganderättsöverlåtelsen. Enligt den ifrågavarande regeln i förslaget tillerkändes emellertid en dylik upplåtelse giltighet. Förutsättningar för att god tro skulle kunna anses föreligga syntes dock sällan vara för handen, bl. a. därför att det såsom departementschefen framhållit sannolikt skulle ställa sig svårt att bortse från att borgenären ur fastighetsboken kunnat inhämta upplysning om pantsättarens bristande befogenhet att förfoga över pantbrevet.[40] Behovet av bestämmelsen syntes på grund härav vara så ringa att bestämmelsen kunde i enkelhetens intresse utgå.[41] Lagrådet förordade med hänsyn till vad sålunda anförts att den ifrågavarande regeln i departementsförslaget skulle ges följande utformning: "Om fastigheten överlåtits även till annan, skall vad nu sagts äga tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort innan den tidigare förvärvaren sökt lagfart."[42]

Lagrådet ville alltså förhindra att möjligheten till godtrosförvärv för borgenär till vilken panträttsupplåtelse skett från den senare äganderättsförvärvarens sida gjordes så långtgående att sådant förvärv skulle få komma till stånd även sedan den tidigare äganderättsförvärvaren sökt lagfart.

I propositionen godtogs den av lagrådet rekommenderade utformningen av ifrågavarande regel;[43] så avfattad upptogs denna i den ursprungliga versionen av JB.

Genom 1971 års lagstiftningsärende kom emellertid en jämkning att bli vidtagen också i denna regel rörande tvesalafallet. Jämkningen var av samma karaktär som den vilken angick bestämmelsen i första stycket första punkten av paragrafen och innebar alltså att lagfartsansökan för den som verkligen är fastighetsägarbehörig inte skall avklippa möjligheten till godtrosförvärv. Den på lagrådets tillskyndan vid JBs antagande åstadkomna begränsningen i detta avseende upphävdes alltså. Redaktionellt verkställdes ändringen genom att

[40] Se ovan s. 170 det från prop. B s. 301 f. återgivna departementschefsuttalandet.
[41] Prop. A s. 238 f.
[42] Prop. A s. 240.
[43] Jfr prop. A s. 418.

förevarande regels slutord i ursprungsversionen "innan den förre förvärvaren sökt lagfart" togs bort.

I enlighet med det förut noterade departementschefsuttalandet om det inte har misstolkats[44] skulle förevarande regel kunna utnyttjas också som stöd för att borgenär som fått panträtt upplåten åt sig kan hävda giltigheten av denna panträtt visavi fordran som omfattades av pantförskrivningen och uppkom först efter det att fastighetsägarbehörigheten hade övergått till annan än panträttsupplåtaren. Det är väl inte alldeles uteslutet att verkligheten skulle kunna tillhandahålla ett läge där regeln skulle i nu åsyftat hänseende kunna komma till användning. Premissen blir emellertid i så fall något annorlunda i tvesalasituationen än i den uti första punkten behandlade överlåtelsesituationen; panträttsupplåtaren kan i tvesalasituationen inte ha varit den som faktiskt ägde en även framdeles bestående och oangripbar fastighetsägarbehörighet, utan enbart den alternativa förutsättningen att borgenären var vid panträttsförvärvet i god tro beträffande panträttsupplåtarens fastighetsägarbehörighet kan i tvesalasituationen ha haft aktualitet.

Vad angår uttydningen av godtrosrekvisitet hänvisas även i fråga om förevarande stadgande till framställningen vid 6 kap. 1 och 2 §§ JB.[45] En tillämpning av "tumregeln"[46] skulle innebära att den, som förvärvat panträtt från den senare av de två konkurrerande äganderättsförvärvarna och därvid i och för prövningen av panträttsupplåtarens fastighetsägarbehörighet studerat ett gravationsbevis vilket inte var äldre än sex månader och inte utvisade att den tidigare äganderättsförvärvaren sökt lagfart, skulle kunna värja sitt panträttsförvärv under åberopande av förevarande godtrosstadgande.[47]

Andra stycket. Denna bestämmelse fanns inte med i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk.[48] Vid sin granskning av departementsförslaget anmärkte lagrådet att i 6 kap. 7 § i förslaget hade till behandling upptagits endast fall av konkurrens mellan panträttsupplåtelse och förvärv genom överlåtelse, d. v. s. genom köp, byte eller gåva. Av 17 kap. 11 § i departementsförslaget framgick emellertid — anförde lagrådet — att också de familjerättsliga och andra förvärv som där omnämndes kunde i vissa situationer komma i betraktande när det gällde att bestämma företrädesrätt, och avsikten syntes vara att de i 6 kap. 7 § i förslaget givna reglerna skulle i sådana situationer bli tillämpliga på dessa förvärv. Ett uttryckligt stadgande därom borde upptas i 6 kap. 7 § i förslaget, gjorde lagrådet gällande.[49] Dess rekommendation följdes i propositionen.[50]

Det kan nämnas att 17 kap. 11 § JB har samma avfattning som motsvarande paragraf i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk.[51] Paragrafen lyder: "Bestämmelserna i 1—10 §§ om överlåtelse äger

[44] Ovan s. 322.
[45] Jfr ovan s. 322.
[46] Se ovan s. 180.
[47] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 96.
[48] Se prop. A s. 116.
[49] Prop. A s. 239 f.
[50] Jfr prop. A s. 418.
[51] Se prop. A s. 179.

motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte och på liknande förvärv, när fråga uppkommer om företräde mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 § eller om företräde på grund av inteckning."[52]

8 §

Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

Såsom lagtexten utvisar behandlar paragrafen inverkan på panträtt av att fastigheten frånvinns dess innehavare efter klander och av att äganderättsförvärv återgår såsom ogiltigt eller avtalet rörande äganderättsförvärvet hävs av överlåtaren. Paragrafen befattar sig med samma materia som 8 kap. 8 § i 1960 års jordabalksförslag och 8 kap. 8 § i 1963 års jordabalksförslag; regleringen i paragrafen uppvisar i sak en mycket nära överensstämmelse med den i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag.

I äldre rätt fanns den jämförbara bestämmelsen i ämnet uti 60 § IF där det stadgades att, om inteckning beviljats i fastighet som genom klander kom ur rätte ägarens hand, inteckningen skulle vara ogiltig.[53] Efter ordalagen avsåg bestämmelsen endast klanderfallet; i doktrinen har emellertid ansetts att den borde analogiskt tillämpas när köp, byte eller gåva återgick eller när sådan överlåtelse hävdes om hävandet skedde från överlåtarens sida.[54]

Skäl föreligger att redan i detta inledande sammanhang ägna viss uppmärksamhet åt innebörderna i de olika begreppen klander, återgång och hävande.

Med klander förstås en talan som någon i uppgiven egenskap av rätt ägare till fastigheten anställer mot den påstådde ägare som härleder sin åtkomst från annan än kärandens fångesman och till följd av besittning, lagfart eller

[52] Ang. förevarande stadgande i 6 kap. 7 § andra st. jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 119 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 96.

[53] Jfr ovan s. 65 f.

[54] Se bl. a. Lamm a. a. s. 29 ff., Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 330 f., Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 224 not 1 (i uppsatsen "Om klander i jordafång och om hemul"), Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 159 f., SOU 1960: 25 s. 187 samt prop. B s. 317.

annat förhållande befinner sig i den ställningen att han har möjlighet att råda över fastigheten. Klander kan således vara inskränkt till att avse ett fastställande av kärandens äganderätt, exempelvis när svaranden erhållit lagfart på en fastighet som innehas av käranden. Mestadels förstås dock med klander en situation där talan riktas mot den som är eller har varit i besittning av fastigheten. Till klander hänförs inte en äganderättstvist som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal eller i en tvesalasituation[55] och inte heller en ägo- eller gränstvist.[56]

Vad därefter beträffar återgång bör framhållas att JB vill i princip förläna en synnerligen renodlad innebörd åt termen och i detta syfte upprätthåller en markant distinktion mellan termerna "återgång" och "hävande". Därvidlag anknyter JB till tidigare tendenser i svensk lagstiftning. Återgångsanledning utgörs enligt JB av något som utesluter själva giltigheten av den rättshandling överlåtelsen innefattar, t. ex. att rättshandlingen tillkommit genom svek eller tvång eller eljest saknar någon av de rättsliga förutsättningarna för att överlåtelsen får göras gällande, såsom att otillåtet villkor upptagits i överlåtelseavtalet eller att detta kommit till utan myndighets medgivande. En giltighetsbrist kan ibland vara så flagrant — ett exempel är just avsaknad av myndighets tillstånd — att överlåtelsen rentav är automatiskt ogiltig, i vilket fall alltså något yrkande inte är nödvändigt för överlåtelsens återgång.[57] I andra fall kan ogiltigheten behöva konstateras i rättegång.[58]

I princip kännetecknande för hävande av fastighetsöverlåtelse är att den ene kontrahenten under åberopande av överlåtelseavtalet gör mot den andre gällande att denne inte iakttagit avtalets bestämmelser om vad som åligger honom, t. ex. vid köp att köparen inte har erlagt köpeskillingen eller att säljaren inte tillhandahållit fastigheten i sådant skick som förutsattes vid köpet.[59]

I motiven till det lagrum i 1960 års jordabalksförslag vilket enligt vad redan framgått utgjorde motsvarigheten till 60 § IF — 8 kap. 8 § i sagda jordabalksförslag — uttalade LB inledningsvis att 60 § IF var grundad på den uppfattningen att rätte ägaren till fastighet inte borde behöva vidkännas den belastning i sin äganderätt som skulle bli följden om ett förfogande över fastigheten från obehörig innehavare skulle vara bindande för rätte ägaren. Med fastighetens återvinnande förföll ur derivativ synvinkel den rättsliga grundvalen för den obehörige innehavarens disposition och därmed även för inskrivningen; den vinnande hade rättsligt betraktat aldrig varit skild från sin äganderätt.[60] Detta betraktelsesätt borde rimligen föranleda att ogiltighet skulle inträda be-

[55] Observera dock att enligt 5 kap. 7 § JB de i 5 kap. beträffande klander meddelade reglerna skall ha tillämpning också i tvesalasituationen.

[56] Ang. begreppet klander se LBs bet. 1909 s. 235, SOU 1947: 38 s. 285, prop. B s. 235, Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 221, Undén, Svensk sakrätt II:1 s. 69 ff. samt Westerlind, JB 1—5 s. 299 not 47, s. 403 ff. och s. 444.

[57] Jfr SOU 1947: 38 s. 236.

[58] Ang. begreppet återgång se nya lagberedningens bet. 31/12 1894 med förslag till lag om köp och byte s. 69, LBs bet. 1909 s. 236, SOU 1947: 38 s. 236, SOU 1960: 25 s. 95 och 188, prop. B s. 227 samt Westerlind, JB 1—5 s. 297 ff.

[59] Ang. begreppet hävande se de i nästföregående not angivna litteraturställena.

[60] Jfr lagkommitténs bet. 1/8 1826 med förslag till allmän civillag, motiven s. 106, och LBs bet. 1908 s. 325.

träffande den obehörige innehavarens rättshandling även när överlåtelsen gick åter, och detta vare sig återgången kom till stånd på talan av överlåtaren eller när så skedde på talan av förvärvaren, menade LB. Visserligen hade i rättslitteraturen gjorts gällande att återgång på talan av förvärvaren inte medförde rättsogiltighet beträffande dennes egna rättsliga förfoganden, tillstod LB.[61] Eftersom emellertid den omständighet varpå talan om återgång grundades förelåg redan vid överlåtelsen vare sig talan hade väckts från ena eller andra sidan, ansåg LB att konsekvensen av återgångstalan borde bli densamma i båda fallen. Däremot medgav LB att situationen var en annan vid hävande av överlåtelse. Innan överlåtelseavtalet hävdes, ägde förvärvaren förfoga över fastigheten i överensstämmelse med avtalet, och en rättighet som han utfäst eller upplåtit i fastigheten kunde inte berövas sin giltighet endast på den grunden att förvärvaren själv sedermera förde talan om överlåtelsens hävande. Vad angick hävande från överlåtarens sida var däremot tydligt att samma begränsning i detta fall måste ur derivativ synvinkel gälla som då på grund av överlåtarens initiativ avtalet förklarades skola återgå. Vid överlåtarens hävande kom alltså en rättslig disposition av det diskuterade slaget likaväl som en överlåtelse från förvärvarens sida[62] att förlora sin giltighet. De rättsliga konsekvenserna av hävande och återgång var vad beträffade talan av överlåtaren alltså desamma, betonade LB. Från de nu angivna utgångspunkterna hade LB avfattat bestämmelserna i första och andra styckena av 8 kap. 8 § i 1960 års jordabalksförslag.[63] Av skäl som LB hade utvecklat i annat motivsammanhang[64] kunde emellertid regleringen i andra stycket angående följdverkningarna av återgång inte i allo tillämpas i fråga om återgång av gåvoöverlåtelse, framhöll LB vidare. Pantbrev som hade utfärdats av gåvotagaren kunde inte alltid förklaras ogiltiga när gåva återgick på talan av givaren, tydliggjorde LB. En sådan konsekvens skulle inte stå i överensstämmelse med den ståndpunkt som låg till grund för bestämmelserna om giltigheten i vissa fall av överlåtelse från gåvotagarens sida;[65] om gåvotagaren hade överlåtit fastigheten i strid med villkor som förknippats med gåvan och som gällde under mer än två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid, hade villkoret inte giltighet mot den till vilken gåvotagaren hade överlåtit fastigheten såvida inte talan om återgång av gåvan hade blivit väckt före vidareöverlåtelsen. I enlighet därmed borde från bestämmelserna i 8 kap. 8 § andra stycket i 1960 års jordabalksförslag såvitt beträffade verkan av återgång göras undantag för berörda fall i fråga om gåva. Ytterligare framhöll LB bl. a. att de i dess jordabalksförslag — i 25 kap. — upptagna reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall skyddade godtroende innehavare av pantbrev mot vissa invändningar om att pantbrevets utfärdare in-

[61] Se ånyo det i not 54 å s. 326 här ovan angivna stället hos Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag.
[62] LB hänvisade i detta sammanhang till SOU 1947: 38 s. 166.
[63] Jfr Westerlind, JB 1—5 s. 298.
[64] LB hänvisade till SOU 1960: 25 s. 100 f. Se jämväl Westerlind, JB 1—5 s. 441 f.
[65] Sagda bestämmelser var upptagna i 4 kap. 30 § i 1960 års jordabalksförslag och återfinns i JB uti motsvarande paragraf; jfr Westerlind, JB 1—5 s. 437 ff.

te var rätt ägare till fastigheten; som komplement härtill gavs också i det sammanhanget vissa stadganden om ersättning av allmänna medel till den vars rätt uppoffrades, erinrade LB. Även enligt bestämmelser utanför jordabalksområdet kunde i särskilda fall panträtt bestå fastän upplåtelsen inte härledde sig från rätte ägaren till fastigheten. I ett tredje stycke i 8 kap. 8 § i 1960 års jordabalksförslag hade LB därför låtit hänvisa till nu berörda möjligheter att tillerkänna panträtt fortsatt bestånd.[66]

Jordabalksutredningen, som i sina överväganden rörande pantbrevets form och utfärdande fann skäl att i vissa avseenden något dröja vid den närmare innebörden av 60 § IF och 8 kap. 8 § i 1960 års jordabalksförlag,[67] anslöt sig till utformningen av den sistnämnda paragrafen med de avvikelser endast som föranleddes av den av utredningen förordade nya ordningen beträffande pantbrevets utfärdande.[68]

Departementschefen uttalade i motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk att — såsom han skulle komma att ytterligare klargöra i annat sammanhang i motiven[69] — omständighet som hänförde sig till tillkomsten av inteckning inte borde få medföra ogiltighet av inteckningen och därmed av pantbrevet. Att en fastighet frånvanns innehavaren borde därför vara utan betydelse för giltigheten av en inteckning som sökts av denne. Vad sålunda konstaterats innebar emellertid inte att en motsvarighet till 8 kap. 8 § i LBs respektive jordabalksutredningens förslag skulle vara överflödig. Enligt departementsförslaget upplåts panträtten genom att pantbrevet överlämnades såsom pant för fordringen. Panträttsupplåtelsen innebar ett förfogande över fastigheten och borde bli verkningslös i de fall som LB hade åsyftat med bestämmelserna i 8 kap. 8 § i dess jordabalksförslag. Ogiltighetsverkan borde emellertid drabba upplåtelsen och inte pantbrevet. Följden blev att fastighetens rätte ägare kunde göra gällande ägarhypotek på grund av pantbrevet, underströk departementschefen. Han fastslog vidare att såsom LB hade funnit borde ogiltighetspåföljden gälla klander och återgång samt dessutom hävning på talan av överlåtaren.[70] — Även bortsett från dessa materiella incitament till jämkningar blev utformningen av ifrågavarande paragraf i departementsförslaget, 6 kap. 8 §, något avvikande från motsvarigheterna i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag; närmast anspelas på det förhållandet att hänvisningen till reglerna om godtrosskydd mot de risker för panträttsförvärvaren vilka följer av paragrafen intogs i dennas första stycke.[71]

Vid sin granskning av departementsförslaget inskränkte lagrådet sina an-

[66] SOU 1960: 25 s. 187 ff.; jfr prop. B s. 317 f.
[67] Se SOU 1963: 55 s. 282.
[68] Se SOU 1963: 55 s. 361; jfr prop. B s. 318.
[69] Departementschefen hänvisade här närmare bestämt till 6 kap. 10 § i departementsförslaget till ny jordabalk, en paragraf som sedermera uteslöts på tillskyndan av lagrådet. Åtskilligt av vad departementschefen anförde vid paragrafen i fråga kommer emellertid att i denna kommentarbok uppmärksammas inom ramen för behandlingen av 6 kap. 9 § JB med dess regler om ägarhypoteket.
[70] Prop. B s. 318.
[71] Se prop. A s. 117 jfrt med SOU 1960: 24 s. 40 f. och SOU 1963: 55 s. 38.

märkningar till vissa redaktionella propåer vilka accepterades i propositionen.[72]

Innan härefter några kommentarer knyts till de särskilda bestämmelserna i lagrummet, skall framställningen söka belysa vissa spörsmål som hänför sig till byte av fast egendom. I bytessituationen anmäler sig nämligen speciella problem, bl. a. vad angår eventuella panträtter.

Enligt 11 kap. 4 § ÄJB skulle, "när jord går bort som man emot annan jord med skifte[73] fångit", den som förlorat sin genom bytet fångna fasta egendom äga återbekomma sin ursprungliga jord "så länge den är i hans händer som skiftet med honom gjorde eller i dess arvingars". Sedan byteskontrahenten överlåtit jorden och förvärvaren erhållit lagfart, följde dock av samma paragraf i ÄJB att den som förlorat sin genom bytet fångna egendom inte längre hade rätt att återfå sin ursprungliga egendom; lagrummet hänvisade honom i stället att i en sådan situation söka sin fångesman, byteskontrahenten, "som han bäst gitter". Med uttrycket att jord som ene byteskontrahenten mottagit i byte "gått bort" torde ha avsetts att jorden efter klander frånvunnits honom; däremot innefattades inte i uttryckssättet de situationerna att i tvist mellan kontrahenterna bytesavtalet förklarats skola återgå eller blivit hävt.[74] Regleringen i 11 kap. 4 § ÄJB var uppenbarligen en avspegling av hemulsprincipen;[75] den byteskontrahent som stod hemulsansvaret blev skyldig att återlämna den fastighet han fått i byte. Ehuru den bytesegendom som lämnats oklandrad skulle, om den inte hade vidareöverlåtits, gå tillbaka till den andre byteskontrahenten, ansågs emellertid de belastningar som efter bytet hade tillkommit i egendomen skola bestå.[76] Ett direkt stadgande i denna fråga upptogs i lagkommitténs förslag till allmän civillag. I stadgandet som var gemensamt för gåva och byte uttalades att, när given egendom som prövats förverkad eller bortbytt egendom som skulle gå tillbaka till förre ägaren blivit intecknad sedan gåvan eller bytet kommit till, inteckningen skulle bestå och skadestånd i gengäld utgå till den som mottog den sålunda belastade egendomen. Med gåvas förverkande åsyftades återkallelse av gåvan från givarens sida på grund av att gåvotagaren gjort givaren märklig orätt eller skada, medan beträffande återställande av bortbytt egendom hänvisades till en i kommittéförslaget intagen reglering av väsentligen samma innebörd som 11 kap. 4 § ÄJB. Såsom motivering för stadgandet om att inteckning i den återställda egendomen skulle bestå åberopades att i motsats till vad som var fallet beträffande en genom klander frånvunnen egendom äganderätten alltjämt tillhörde gåvotagaren respektive byteskontrahenten i den stund då inteckningen kom till stånd.[77] I 1909 års jordabalksförslag frångick LB den uppfattning som hade kommit till uttryck i

[72] Se prop. A s. 240 f. (lagrådets utl.) och 418.
[73] "Skifte" är gammal ordform för "byte".
[74] Ang. 11 kap. 4 § ÄJB se t. ex. SOU 1947: 38 s. 237, SOU 1960: 25 s. 189, prop. B s. 238 f. och Westerlind, JB 1—5 s. 431. Se även prop. 1970: 145 s. 136 och 413 f.
[75] Ang. hemulsansvaret se Westerlind, JB 1—5 s. 400 ff.
[76] Se SOU 1960: 25 s. 189.
[77] Se lagkommitténs bet. 1/8 1826 med förslag till allmän civillag, motiven s. 106; jfr SOU 1960: 25 s. 189 f.

bestämmelserna i 11 kap. 4 § ÄJB. Den i sagda förslag upptagna regleringen i ämnet utsade att den som hade drabbats av klandret inte fick återta egendom han hade gett i byte utan endast kräva ersättning i pengar. Såsom skäl för denna ändring i ståndpunkten framhölls väsentligen att fastighetsvärdena hade under dåtida förhållanden blivit mera beroende av individuella omständigheter och växlande konjunkturer än vad som varit fallet i äldre tid; ett antagande att två fastigheter som gått i byte mot varandra skulle jämväl efter en längre tids förlopp äga ungefär lika värde skulle dåmera så ofta råka i uppenbar strid med verkliga förhållandet att antagandet skulle bli i hög grad olämpligt såsom grund för en uppgörelse.[78] I 1947 års jordabalksförslag anslöt man sig till regeln att ersättning skulle utgå i pengar; såsom huvudargument för en sådan ordning uttalades att hemulsskyldighetens fullgörande in natura var särskilt otillfredsställande genom att det gjorde ett onödigt stort ingrepp i de bestående förhållandena. Det stadgande om ersättningens utgående i pengar vilket upptogs i 4 kap. 28 § i förslaget hade dock utvidgats till att avse, förutom klandersituationen, även det fallet att någon av de i bytet inbegripna fastigheterna varit föremål för tvesala och av denna anledning frångått byteskontrahenten.[79] Regleringen i 1947 års jordabalksförslag överfördes utan ändring till jordabalksförslagen av år 1960[80] och av år 1963[81] samt ingår nu i JB såsom 4 kap. 28 § andra och tredje punkterna.[82] Eftersom enligt JB den i byte lämnade oklandrade fasta egendomen alltid skall bli kvar hos den som erhöll egendomen genom bytet, kvarstår alltså i denna del inte något spörsmål huruvida panträtt varmed byteskontrahent belastat egendomen skall bestå eller inte.[83] — Till en övergångsfråga i detta ämne återkommer framställningen; se därom under rubriken "Övergångsbestämmelserna" här nedan i anslutning till förevarande paragraf.

Såsom framgått av den nu lämnade redovisningen avser bestämmelserna i 4 kap. 28 § andra och tredje punkterna JB liksom förhållandet var med regleringen i 11 kap. 4 § ÄJB endast det fallet att fast egendom som gått i byte har kommit att på talan av tredje man frångå mottagaren; bestämmelserna hänför sig ju bara till klander- och tvesalasituationerna. Av det i 4 kap. 28 § första punkten JB upptagna stadgandet att "bestämmelserna i 1—27 §§ gäller i tillämpliga delar i fråga om byte"[84] synes emellertid mera allmänt böra följa att de för köp gällande bestämmelserna blir i tillämpliga delar vägledande vid bedömningen av det speciella läget i fråga om byte. Ett sådant betraktelsesätt torde leda till att, när bytesavtal på talan av någondera kontrahenten återgår, panträtter varmed endera kontrahenten har belastat respektive fastighet kommer att upphöra samt att, när bytesavtalet av ene kontrahenten blivit hävt,

[78] Se LBs bet. 1908 s. 206; jfr SOU 1947: 38 s. 237 f., SOU 1960: 25 s. 190, prop. B s. 229 och Westerlind, JB 1—5 s. 431.
[79] Se SOU 1947: 38 s. 238; jfr SOU 1960: 25 s. 190, prop. B s. 229 och Westerlind, JB 1—5 s. 431 f.
[80] Se SOU 1960: 25 s. 190.
[81] SOU 1963: 55 s. 20 (lagtexten).
[82] Se prop. B s. 229 och Westerlind, JB 1—5 s. 430 ff.
[83] Jfr SOU 1960: 25 s. 190. Se även prop. 1970: 145 s. 136.
[84] Se Westerlind, JB 1—5 s. 430 f.

den av andre kontrahenten genom bytet förvärvade fastigheten blir fri från panträtter som tillkommit under det att fastigheten var ur den hävandes hand, medan panträtterna i den andra fastigheten alltjämt består; beträffande sistnämnda fastighet är den som hävt avtalet att anse inte som överlåtare (säljare) utan som förvärvare (köpare).[85]

Första stycket. Eftersom enligt 6 kap. 2 § JB panträttsupplåtelse skall för att bli giltig göras av fastighetens ägare och förevarande bestämmelse hänför sig till en situation där panträttsupplåtelse verkställts av annan än den som var fastighetens ägare, skulle i och för sig kunna hävdas att bestämmelsen är onödig.[86] I rättsklarhetens intresse torde det dock vara ursäktligt för att inte säga välbetänkt att JB, såsom här sker, tillhandahåller en på klandersituationen inriktad anvisning av vad som följer av den grundläggande regeln i 6 kap. 2 § JB.

Hänvisningen till 18 kap. JB med dess regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall skapar i själva verket en synnerligen betydelsefull inskränkning av förevarande bestämmelses tillämplighet.[87] Den reglering i 18 kap. JB som har relevans i sammanhanget är närmast 2 § och därtill anslutande stadgande i 3 §. Det i 18 kap. 2 § JB etablerade godtroskyddet mot de ogiltighetsrisker som föreligger enligt 6 kap. 8 § JB har tämligen ingående behandlats här ovan i anslutning till 6 kap. 1 och 2 §§ JB, vartill får hänvisas.[88] Med det i 18 kap. 2 § JB åstadkomna godtrosskyddet torde ock tillgodoses syftet med det undantag från 60 § IF som infördes genom 4 § förordningen den 22 april 1881 (nr 17 s. 1) om tjuguårig hävd.[89] Någon motsvarighet till sistnämnda paragrafs innehåll har inte upptagits i JB.[90]

Som framgår hänvisar lagtexten emellertid inte bara till 18 kap. JB utan även till "annan bestämmelse". Härmed avses en med verkningarna av 18 kap. JB likartad inverkan från regler utanför JBs område.[91] En bestämmelse av intresse i detta sammanhang finns i 38 § konkurslagen. Den rör återvinning av fastighet och utsäger att, om konkursgäldenärens medkontrahent överlåtit fastigheten till annan, återvinningstalan kan riktas mot denne endast om han vid sitt förvärv var i ond tro; enligt motiven skall emellertid här finnas utrymme för godtrosförvärv även för den som fått panträtt upplåten åt sig.[92] Ytterligare må nämnas 25 kap. 7 § ärvdabalken med dess reglering rörande konsekvenserna av att dödförklarad person sedermera befinns vara vid liv. Bl. a. stadgas där att, om egendom som skall återbäras har överlåtits till annan, denne är återbäringsskyldig där han inte var i god tro när han åtkom egendomen;

[85] Jfr SOU 1960: 25 s. 190.
[86] Jfr prop. A s. 240 (lagrådets utl.).
[87] Jfr SOU 1960: 25 s. 191 och prop. B s. 318.
[88] Se s. 166 ff.
[89] Jfr ovan s. 66 not 63. Se även Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 160 f.
[90] Jfr SOU 1960: 25 s. 191 och 509 f.
[91] Jfr SOU 1960: 25 s. 191 och prop. B s. 318.
[92] Se konkurslagskommitténs bet. 14/11 1911 s. 234; jfr Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 161.

syftet torde ha varit att godtrosförvärv här skulle kunna inträda även för den som fått upplåtelse av t. ex. panträtt.[93]

Andra stycket. *Första punkten.* Vad som anmärkts vid första stycket angående det i och för sig överflödiga men av praktiska skäl dock välbetänkta i att meddela en positiv regel i ämnet har sitt berättigande även med avseende å förevarande bestämmelse i vad den rör återgång; förutsättning för återgång liksom för klander är ju att innehavarens fång är ogiltigt, och endast den som medelst giltigt fång åtkommit fastigheten kan enligt 6 kap. 2 § JB verkställa panträttsupplåtelse. I det fallet däremot att fråga är om hävande må först konstateras att när överlåtaren häver avtalet förvärvaren är att behandla som rätt ägare intill dess hävandet ägt rum; med det betraktelsesättet är förevarande bestämmelse i denna del även i formell mening ofrånkomlig. Motsättningsvis följer härvidlag av bestämmelsen att panträttsupplåtelse av förvärvare som själv hävt sitt förvärv blir gällande trots hävandet.[94]

Framhållas bör att med "förvärv" avses i fråga om återgång inte allenast överlåtelse utan, oavsett dess natur, varje förvärv som är behäftat med en rättslig brist av beskaffenhet att kunna utgöra grund för talan om förvärvets återgång. Hävande torde däremot i allmänhet förutsätta ett avtal, såsom köp, byte eller gåva. I den mån beslut av myndighet, såsom vid förköp, kan anses motsvara eller är ämnat att fylla samma rättsliga funktion som ett avtal, synes också i sådana fall hävande kunna ifrågakomma. Härvid torde, om inte särskild regel är meddelad, en analogisk tillämpning av reglerna vid hävande av avtal kunna äga rum.[95]

Andra punkten. Här må först hänvisas till det lagrum som bildar bakgrunden till förevarande bestämmelse, alltså 4 kap. 30 § JB.[96] Ytterligare bör påvisas det nära sambandet mellan förevarande bestämmelse och 4 kap. 31 § JB, vilket senare lagrum är direkt betingat av förevarande bestämmelse; i 4 kap. 31 § heter det ju att återgår gåva på grund av villkor som avses i 4 kap. 30 § och skall panträtt eller annan rättighet som tillkommit efter upplåtelse av gåvotagaren alltjämt bestå, skall gåvotagaren ersätta givaren dennes förlust.[97]

Enligt den i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag valda utformningen av förevarande bestämmelse skulle fortsatt giltighet tillkomma panträtt för vilken inteckning meddelades före återgångstalans väckande. Som följd av den ändrade konstruktionen av panträtten stadgas uti den slutliga versionen i stället att det avgörande är huruvida panträttsupplåtelsen kommit till stånd före återgångstalans väckande.[98]

[93] Se lagberedningens förslag till revision av ärvdabalken IV (1932) s. 607 och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 161.

[94] Jfr prop. A s. 240 (lagrådets utl.). Vad lagrådet med anspelning på situationen vid hävande från förvärvarens sida åsyftar med uttryckssättet att förvärvarens panträttsupplåtelse blir gällande "utan att någon särskild regel därom upptages" är inte lätt att förstå; en explicit uttolkning av rättsläget framträder ju motsättningsvis.

[95] Se SOU 1960: 25 s. 188.

[96] Jfr här ovan s. 328 not 65.

[97] Jfr prop. A s. 240 f. (lagrådets utl.).

[98] Se prop. B s. 318 samt SOU 1960: 24 s. 40 f. och SOU 1963: 55 s. 38 (lagtexterna).

Övergångsbestämmelserna. Kommentarerna här ovan till förevarande paragraf i JB har ju befattat sig bl. a. med det särskilda spörsmål med avseende å panträtts giltighet vilket bytessituationen tidigare kunde aktualisera.[99] Om efter ett byte den av ene byteskontrahenten förvärvade fastigheten frånvunnits honom till följd av klandertalan (eller å tvesala grundad talan) innebar den äldre rätten i princip att den andre byteskontrahenten var förpliktad att återlämna sin genom bytet förvärvade fastighet; de inteckningar som efter bytet hade tillkommit i denna fastighet skulle dock bestå. Såsom redovisats lanserade JB en annan reglering i angivna avseende; den i byte lämnade oklandrade fastigheten skall alltid bli kvar hos den som erhöll sagda fastighet. Efter JBs ikraftträdande skapas följaktligen i detta hänseende inte något läge som påkallar uppmärksamhet ur synvinkeln av frågan om intecknings fortsatta giltighet därest den av ene byteskontrahenten genom bytet förvärvade fastigheten frånvinns honom. För den händelse att efter JBs ikraftträdande en byteskontrahent skulle kunna resa ett å den äldre rätten grundat anspråk på att återfå den till medkontrahenten genom bytet överlämnade fastigheten, har en övergångsregel ansetts vara påkallad till säkerställande av den äldre rättens innebörd visavi intecknings fortsatta giltighet och alltså till förebyggande av att inteckning skulle med tillämpning av 6 kap. 8 § andra stycket första punkten JB betraktas såsom ogiltig. Övergångsregeln i fråga finns i 30 § PromL.[1]

Såsom väl lagrådet menade är det nog tveksamt huruvida byteskontrahents anspråk på att återfå den oklandrade fastighet han lämnat till medkontrahent skulle kunna rubriceras såsom hävning;[2] inte heller kan i sammanhanget vara tal om återgångsyrkande. Det synes röra sig om en fastighetsåterföring av alldeles säreget slag varå innehållet i 6 kap. 8 § andra stycket första punkten strängt taget inte skulle ha varit tillämpligt.

Ägarhypotekets innebörd

Detta kapitelavsnitt består av bara en enda paragraf, 9 §.

9 §

Om pantbrev icke överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Motsvarande regler fanns i 8 kap. 16 § i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag.

Förevarande paragraf upptar JBs centrala reglering rörande ägarhypoteket.

[99] Se ovan s. 330 ff.

[1] Se prop. 1970: 145 s. 136 och 413 f. (lagrådets utl.).

[2] Jfr prop. 1970: 145 s. 414.

Tidigare har framgått att institutet första gången omnämns i 6 kap. 2 § andra stycket JB.[3]

Såsom förutskickades vid det nyssnämnda lagrummet har ägarhypoteket till följd av sitt sakliga samband med de förhållanden som regleras i 6 kap. 3 § JB kommit att ingående behandlas i kommentarerna till den senare paragrafen. Vad gäller ägarhypotekets introducerande i svensk rätt genom 1912 års ändringar i IF har detaljerade uppgifter emellertid lämnats redan i kommentarbokens inledande historiska framställning, varvid klarlades att det nya institutets centrala karaktär framträdde i 25 § andra stycket IF samt omtalades att bestämmelser som avspeglade erkännandet av ett ägarhypotek upptogs även i 26 och 27 §§ IF.[4] En närmare presentation av ägarhypoteket sådant det framträdde i hägnet av angivna paragrafer i IF verkställdes därefter uti de omnämnda kommentarerna till 6 kap. 3 § JB.[5] Inom ramen för dessa återgavs sedan överväganden bakom och konstruktioner i jordabalksförslagen av år 1960 och år 1963 såvitt angick bestämningen av innebörden i panträtten som sådan — d. v. s. det i 6 kap. 3 § JB reglerade ämnet — och den med sagda innebörd intimt sammanhängande gestaltningen av ägarhypoteket[6] ävensom motsvarande motiv till och regler i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk.[7] Likaså redovisades där den huvudsakliga lagrådskritiken i dessa ämnen och det slutliga ställningstagandet i propositionen.[8] Även vad som vid 6 kap. 3 § JB relaterades angående de genom 1971 års lagstiftningsärende tillkomna ändringarna i paragrafen[9] berörde i hög grad ägarhypoteket. Ytterligare må i denna katalog över kommentarbokens tidigare befattning med ägarhypoteket inbegripas detaljkommentarerna till första stycket andra och tredje punkterna samt andra stycket i 6 kap. 3 § JB;[10] i viss mån kan jämväl den ganska grundliga behandlingen av övergångsbestämmelserna med anknytning till 6 kap. 3 § JB erbjuda ett åtminstone medelbart intresse vid ett studium som har ägarhypoteket som sitt föremål.[11] I katalogen bör väl slutligen medtas en erinran om den kortfattade redogörelse för nuvarande ägarhypoteksregler vilken finns i den inledande översikten över panträttsreglerna.[12]

Vad som här i anslutning till förevarande paragraf erfordras i kommentarer är, mot bakgrund av nu uppräknade framställningar uti det föregående, enbart vissa kompletteringar.

Först må då nämnas något om termen ägarhypotek. Termen förekommer som framgått i 6 kap. 2 § andra stycket JB. I förevarande lagrum som sådant begagnas den inte. Däremot figurerar den i rubriken till kapitelavsnittet, och i förarbetena på departementsplanet möter den genomgående. Uti motiven till

[3] Se ovan s. 256.
[4] Ovan s. 68 ff.; jfr s. 267.
[5] S. 267 ff. Observeras bör att i 25 § IF ägarhypoteksregleringen fanns inte bara i andra st. utan även i tredje st.
[6] S. 269 ff.
[7] S. 273 ff.
[8] S. 284 ff.
[9] S. 287 ff.
[10] S. 294 ff.
[11] S. 298 ff.
[12] S. 107.

det till lagrådet remitterade departementsförslaget sade sig departementschefen vilja medge det ologiska i att med den ändrade utformningen av panträtten — enligt vilken panträtt uppkom först genom att pantbrev överlämnades såsom pant för fordran — använda termen ägarhypotek såsom beteckning å fastighetsägarens rätt på grund av pantbrev.[13] Trots detta hade han ansett sig böra begagna termen i lagtexten,[14] eftersom den vunnit en stark ställning i språkbruket och den terminologiska inkonsekvensen dessutom inte hade någon betydelse från praktisk synpunkt, förklarade departementschefen.[15]

Att lagstiftningen tillhandahåller vissa mekanismer som möjliggör att ägarhypotek kan tjäna såsom exekutionsobjekt har behandlats i det föregående.[16] Annan väg för fastighetsägarens borgenärer att ta ägarhypotek i anspråk erbjuds inte.[17]

I tidigare kommentarsammanhang har också konstaterats att det var tre olika fall av ägarhypotek som angavs i 25 § andra och tredje styckena IF samt att IF gav utrymme för uppkomsten av ägarhypotek även vid sidan av de i sagda båda stycken i 25 § angivna fallen.[18] Uti sitt senare led hänförde sig konstaterandet till varierande situationer. Ägarhypotek kunde sålunda förekomma efter återvinning i konkurs, fastighetsägaren kunde ha en kvittningsgill motfordran gentemot inteckningshavaren, inteckning kunde ha meddelats till säkerhet för en vitesutfästelse varvid det sedermera kunde komma att stå klart att vitet inte behövde befaras utgå; jämväl andra ägarhypoteksgrundande situationer kunde enligt äldre rätt tänkas såsom utflöde av den generellt gällande normen att inteckningsrätten (i IFs mening = panträtten) alltid tillkom fastighetsägaren om och i den mån den inte kunde åberopas mot honom av någon annan.[19]

I och med JB förefinns ägarhypotek i än flera situationer. Härvidlag kan till en början nämnas ett mera speciellt fall bland de nytillkomna. Om vid exeku-

[13] Jfr kritiska anmärkningar av Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl., s. 69 ff., refererade ovan s. 99 not 93. Se även ovan s. 220 ff. där det med anknytning till ägarhypoteksbestämningen i förevarande paragraf diskuteras huruvida inte redan själva intecknandet i sig konstituerar en sakrättslig belastning å fastigheten; även i detta sistnämnda sammanhang hänvisas till kritiska uttalanden av Olivecrona. Slutsatsen torde närmast bli den, att departementschefen inte nödvändigtvis hade behövt klassificera sin egen term ägarhypotek såsom ologisk.

[14] I JB framträder termen såsom sagt i ganska ringa mån men däremot flerstädes i andra författningar, särskilt i FfL.

[15] Se prop. B s. 319. Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 101.

[16] Se framför allt ovan s. 126 och 151 f.; jfr s. 280 not 60, s. 290 och 291.

[17] Jfr exempelvis Stark a. a. s. 205.

[18] Se ovan s. 268.

[19] Se litteraturhänvisningarna i not 33 å s. 268 här ovan, särskilt hänvisningen till Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 95. Ett särskilt fall av ägarhypotek enligt äldre rätt hänförde sig till att enligt vad som stadgades i 117 § första st. UL vissa belopp som täcktes av lägsta budet skulle betalas kontant, nämligen när fråga var om förhållanden som avsågs i 109 § UL; därvid skulle dock — såsom närmare berörs här nedan s. 362 — den ifrågavarande inteckningen inte bli ogiltig utan komma att utgöra ägarhypotek i köparens hand.

tiv auktion pantbrev täcks av köpeskillingen eller av andra till buds stående medel, behåller pantbrevet sin giltighet fastän det ligger utom skyddsbeloppet (= lägsta budet enligt terminologien i äldre rätt) och inlöses av inroparen, varvid denne förvärvar ägarhypotek på grund av pantbrevet.[20] Faktiskt kan ägarhypotek uppstå också om pantbrev inte täcks av de till fördelning disponibla medlen, nämligen såvida överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar sedan pantbrevet ställts till inroparens förfogande.[21] Den stora ökningen av ägarhypotekens frekvens har emellertid att göra med de sammanhang då panträtt vidlåds av någon ofullkomlighet. Enligt IF kunde en inteckningsrätt (i IFs mening, alltså en panträtt) som var ogiltig aldrig grunda ägarhypotek.[22] Därvidlag har läget blivit helt förändrat i och med JBs ikraftträdande. Med avseende å de fall där enligt IF inteckningsrätten blev ogiltig innebär nämligen JB i stället att panträttsupplåtelsen blir utan verkan medan pantbrevet som sådant behåller sin giltighet och rättsanspråket på grund av handlingen får utgöra ägarhypotek; det säger sig självt att denna förändring medför en avsevärt ökad förekomst av ägarhypotek. Nu angivna nytillkomna kategori av ägarhypotek, d. v. s. de som hänför sig till fall där panträttsupplåtelsen blir utan verkan, har sitt underlag dels i att ofullkomlighet kan åberopas beträffande själva inteckningsbeslutet eller att ogiltighetsanledning görs gällande visavi fordringen eller pantförskrivningen dels i att panträttsupplåtelsen företagits av annan än rätte ägaren och panträttsförvärvaren inte skyddas av godtrosregler, d. v. s. godtrosreglerna i 6 kap. 7 § och 18 kap. 2 § JB.[23]

Framställningen har i det föregående — i anslutning till såväl 6 kap. 1 och 2 §§ JB som 6 kap. 7 och 8 §§ JB — uppehållit sig åtskilligt vid problematiken kring panträttsupplåtelser som företagits av annan än rätte ägaren; mera kan här inte behöva sägas i det ämnet. I fråga om ofullkomlighet beträffande själva inteckningsbeslutet eller visavi fordringen eller pantförskrivningen torde det nya betraktelsesättet däremot berättiga till vissa ytterligare utläggningar.

Enligt IF liksom enligt panträttssystemen i LBs jordabalksförslag av år 1960 och jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963 kom panträtten till stånd i och med inteckningsbeslutet. JBs panträttsgestaltning återigen senarelägger ju konstituerandet av panträtten till tidpunkten för pantbrevets överlämnande i borgenärens hand; inteckningsbeslutet är enligt JB någonting för sig, enbart ägnat att utgöra ett initialt moment i den procedur som leder fram till panträttens skapande. Med denna erinran om väsensskillnaden mellan å ena sidan IFs och de båda angivna jordabalksförslagens regler och å andra sidan JBs torde redan ha påvisats att den framställning, vilken nu följer och vilken såsom bakgrund till JBs ställningstagande till ofullkomligheter rörande inteckningsbeslut, fordran och pantförskrivning skall söka ange motsvarande ställningstaganden enligt IF och de omförmälda jordabalksförslagen, befattar sig med delvis inkomparabla företeelser. Uti IF förutsattes brister skola i samt-

[20] Jfr 6 kap. 12 § första st. första p. JB, ovan s. 139 not 46 ävensom prop. B s. 319, i vilket senare hänseende dock "lägsta budet" används med avvikelse från nuvarande begreppsinnebörd.

[21] Se ånyo 6 kap. 12 § första st. första p. JB och nedan s. 370 f.

[22] Se ånyo ovan s. 268.

[23] Jfr prop. B s. 319.

liga de tre avseendena (inteckningsbeslut, fordringsförhållande, pantförskrivning) vara att återföra på själva tillkomsten av inteckningen, d. v. s. på inteckningsbeslutet; hade bristerna inte medfört hinder mot inteckning skulle de i efterhand utöva påverkan på inteckningsbeslutet som sådant. Enligt de båda jordabalksförslagen gällde åtminstone i princip detsamma såvitt avsåg brister beträffande inteckningsbeslutet och beträffande pantförskrivningselementet (pantbrevet). I fråga om IFs och jordabalksförslagens regelsystem föreligger med andra ord i varierande utsträckning svårigheter att uppdra en strikt skiljelinje mellan brister beträffande inteckningsbeslutet och andra nu berörda brister. Helt annorlunda är förhållandet enligt JB; eftersom inteckningsbeslutet där är en sak för sig skild från panträttskonstituerandet, rör det sig om två från varandra avgränsade kategorier av ofullkomligheter. I så måtto finns dock en förbindelselänk kategorierna emellan som bristerna såväl i det ena fallet som i det andra föranleder att pantbrevet ställs till fastighetsägarens förfogande såsom ägarhypotek. Beträffande brister i fråga om inteckningsrekvisiten förutsätts härvid att inteckningsbeslutet kom till stånd trots bristerna och att det inte sedermera undanröjdes genom anlitande av ordinärt eller extraordinärt rättsmedel.

Den äldre rätten ville inte låta det förhållandet att fordringsinteckning hade meddelats utgöra en garanti för att betalningsrätt i den intecknade fastigheten under alla omständigheter förelåg. En beviljad inteckning kunde nämligen av olika orsaker bli i efterhand förklarad ogiltig. Bland ogiltighetsanledningarna märktes sådana med inteckningsbeslutet direkt förbundna omständigheter som att fastighetsägarens egendom var avträdd till konkurs när inteckningen beviljades eller att inteckning hade meddelats utan vederbörligt samtycke av äkta make; beträffande konkurs framgick av 15 § IF att inteckningsansökan skulle ordinärt avslås i händelse fastigheten ingick i konkursbo och att inteckning som tillkommit i strid härmed skulle vara utan verkan, medan 4 § andra stycket IF klargjorde att äkta makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken till uttagande av inteckning uti fastighet vari maken har giftorätt var i förefintliga fall en förutsättning för intecknings beviljande.[24] Beträffande påstående om ofullkomlighet som vidlådde inteckningsdokumentets betalningsutfästelse, alltså fordringsunderlaget, eller som häftade vid inteckningsmedgivandet deklarerades den äldre rättens hållning tydligt i 59 § IF, en paragraf som berörts och diskuterats i tidigare kommentarsammanhang.[25] Lagrummet var såsom förut betonats ett uttryck för den allmänna grundsatsen i äldre rätt att inskrivning inte avskar befogenheten till talan på grund av materiella brister hos det inskrivna rättsförvärvet, en grundsats som kommit till samma tydliga expression i 19 kap. 16 § första punkten JB.[26] Ef-

[24] Jfr prop. B s. 322.

[25] Se ovan s. 65 och 264; i båda sammanhangen är lagtexten ordagrant återgiven.

[26] Sagda lagregel i JB lyder: "Fråga huruvida förvärv som ligger till grund för inskrivning är ogiltigt eller ej kan göras gällande eller huruvida inskrivningen av annat skäl kränker någons rätt får prövas utan hinder av inskrivningen." Jfr ang. 19 kap. 16 § JB framställningen ovan s. 264. Såsom där poängteras (referensen avser återgivna departementschefsuttalanden) finns emellertid ingen applikation av principen i 19 kap. 16 § JB på inteckning eftersom panträtt enligt JB kommer

tersom enligt IFs system den intecknade fordringen mestadels baserade sig på ett löpande skuldebrev, blev skuldebrevslagens regelkomplex angående invändningar mot betalningsanspråk tillämpligt på en tvist om giltighet av intecknad fordran. Skuldebrevslagens regler i detta hänseende innebar, tillämpade på en inteckning som utfärdats under äldre rätts bestånd, i korthet att gäldenären i princip ägde en obegränsad rätt till invändningar enbart gentemot den borgenär till vilken han överlämnat inteckningen samt att han gick förlustig rätten att göra vissa invändningar gällande mot tredje man som i god tro hade fått inteckningen i sin besittning. Endast invändningar av mera grav natur, såsom att skuldebrevet är förfalskat eller på gäldenärens vägnar utfärdat av obehörig person eller ogiltigt såsom tillkommet under kvalificerat tvång eller såsom utfärdat av någon som var omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet kan ju — såsom framgår av 17 § skuldebrevslagen — åberopas också mot tredje man i god tro. I praktiken blev därför tillämpningsområdet för 59 § IF kringskuret. Det framgick inte oförtydbart av ordalydelsen i paragrafen att inteckningen blev ogiltig därest fordringen befanns vara ogiltig; paragrafen ansågs dock ha den tilläggsinnebörden.[27] Paragrafen ansågs vidare ha analogisk tillämpning i fråga om ogiltighetsgrunder som hänförde sig till inteckningsmedgivandet.[28] Både när fordringen konstaterades vara ogiltig och när ogiltighet prövades vidlåda inteckningsmedgivandet, följde alltså enligt äldre rätt ofrånkomligt att också inteckningen blev i sig ogiltig; varje förutsättning för ett ägarhypotek var därmed utesluten.[29]

LBs jordabalksförslag av år 1960 — en redovisning också av det i dessa hänseenden mycket likartade jordabalksutredningsförslaget av år 1963 ter sig här onödig[30] — föreskrev att fastighetsägarens konkurs skulle vara hinder mot att bevilja inteckningsansökan. Hade inteckning kommit till stånd trots att sådant hinder förelåg, skulle inteckningen vara ogiltig; ersättning skulle i dylikt fall kunna utgå till borgenär som var i god tro vid tiden för pantbrevsförvärvet.[31] Likaså höll LB fast vid att mot panträtt fick åberopas att vederbörligt samtycke av äkta make inte hade förelegat vid inteckningens beviljande; också när inteckningen av detta skäl blev ogiltig skulle ersättning kunna utgå till borgenär som hade varit i god tro.[32] Vad angår ofullkomlighet hos fordringen präglades naturligtvis härvidlag LB-förslaget av att panträtten skulle vara frigjord från allt beroende av en fordran.[33] Följaktligen behövde panträtten

till stånd genom en särskild rättshandling från fastighetsägarens sida skild från inteckningsförfarandet. Enligt JB ligger sålunda inte något rättsförvärv till grund för inteckningen, och stadgandet i 19 kap. 16 § första p. JB saknar följaktligen mycket riktigt tillämpning på inteckning.

[27] Jfr ovan s. 265 f.

[28] Se hänvisningen i nästföregående not.

[29] Ang. nu gjorda uttalanden beträffande 59 § IF och om hur dess tillämplighet kringskars av skuldebrevslagen, jfr prop. B s. 321 f.

[30] Jfr prop. B s. 324.

[31] Stadgandena härom fanns i 8 kap. 7 §, 25 kap. 3 § 2, 25 kap. 4 § andra st. (inte 25 kap. 4 § *första* st. som det står i prop. B s. 324), 25 kap. 5 § andra st. och 30 kap. 2 § 10 i LBs förslag.

[32] 25 kap. 3 § 3, 25 kap. 4 § andra st., 30 kap. 3 § och 30 kap. 6 § i LBs förslag.

[33] Se ovan s. 81.

inte bli ogiltig därför att fordran för vilken den utgjorde säkerhet befanns ogiltig. Det saknas anledning att alltför mycket gå in på LBs ganska vidlyftiga överväganden i spörsmålet, eftersom LBs panträttsmodell, fastän den inte stod i beroendeförhållande till fordran, dock var av annan struktur än JBs; bl. a. må beaktas att LBs pantbrev skulle betraktas såsom en löpande förskrivning och att det såsom sådant var likställt med ett skuldebrev till innehavaren,[34] medan JBs pantbrev inte alls är ett skuldebrev och inte lyder under skuldebrevslagens principer.[35] Något bör dock nämnas om de i förevarande avseende förda resonemangen uti LBs betänkande. LB framhöll att utgivandet av ett pantbrev, trots att pantbrevet enligt LBs system inte var ett accessorium till en fordran, dock förutsatte att ett bakomliggande rättsförhållande existerade. Panträttens självständighet, sådan den hade kommit till uttryck framför allt genom reglerna om ägarhypotek, ledde följdriktigt till att panträtten skulle vara oberoende av detta rättsförhållande vilket det än var, hävdade LB. Invändningar beträffande det bakomliggande rättsförhållandet borde inte drabba panträtten som sådan, förutsatt att de inte tillika riktade sig mot själva den rättshandling, pantutfästelsen, som utgjorde panträttens materiella betingelse. Om sålunda panträttens bestånd var helt oberoende av det bakomliggande rättsförhållande som kunde ha föranlett panträttens tillkomst, följde dock inte därav att fastighetsägarens betalningsskyldighet på grund av pantbrevet var oberoende av detta rättsförhållande. Vad därmed aktualiserades var emellertid inte en fråga om panträttens existens eller giltighet som sådan utan avsåg uteslutande huruvida och i vilken utsträckning panträtten kunde göras gällande mot fastighetsägaren. Om och i den mån så inte kunde ske upphörde inte själva panträtten utan den tillkom i stället fastighetsägaren som ägarhypotek, anförde LB.[36] Eftersom enligt LBs förslag pantbrevet utgjorde en löpande förskrivning och var som sådant likställt med ett till innehavaren ställt skuldebrev, skulle härav följa att gäldenären hade en obegränsad rätt till invändningar endast mot den borgenär som han överlämnat pantbrevet till, medan rätten till invändning mot ny borgenär var i samma utsträckning som vid löpande skuldebrev beroende av dennes goda eller onda tro, uttalade LB vidare. I förslaget hade i enlighet därmed stadgats att angående invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev och dennes rätt till betalning på grund av pantbrev skulle tillämpas vad för motsvarande fall var föreskrivet om skuldebrev.[37] Av 8 kap. 16 § i förslaget — dess motsvarighet till förevarande ägarhypoteksregel i JB — följde att om pantbrevet på grund av invändning enligt nyss åsyftade stadgande inte fick göras gällande mot fastighetsägaren panträtten skulle tillkomma denne såsom ägarhypotek.[38] Läget blev uppenbarligen ett annat om fastighetsägarens invändning riktade sig mot själva

[34] Se SOU 1960: 24 s. 41 (8 kap. 10 § i LBs förslag; lagtexten) och SOU 1960: 25 s. 164.
[35] Se ovan s. 227.
[36] Se beträffande hittills refererade LB-uttalanden SOU 1960: 25 s. 161; jfr prop. B s. 322 f.
[37] Stadgandet fanns i 8 kap. 10 § första st. i LBs förslag; jfr ovan not 34 och nedan s. 341 not 41.
[38] Se ang. de senast återgivna LB-synpunkterna närmast SOU 1960: 25 s. 164 f.; jfr prop. B s. 323.

pantutfästelsen, motsvarande inteckningsmedgivandet enligt IF, menade LB. Det syntes ligga närmast till hands att reglera detta spörsmål i överensstämmelse med de i skuldebrevslagen angivna normerna beträffande invändningar, ansåg LB. Såsom framgick av 17 § skuldebrevslagen kunde gäldenären oberoende av borgenärens goda tro mot krav på betalning rikta vissa invändningar av mera kvalificerad beskaffenhet avseende giltigheten av skuldebrevet som rättshandling; förelåg det åberopade förhållandet var skuldebrevet ogiltigt. Avsåg invändningen däremot inte förhållande av den i 17 § angivna kvalificerade beskaffenheten, var invändningen underkastad samma begränsningar som eljest gällde vid godtrosförvärv. LBs regelkonstruktioner vad rörde pantutfästelsens och därmed pantbrevets giltighet byggde i stort på nu berörda differentiering i skuldebrevslagen. Invändningar av den i 17 § skuldebrevslagen angivna kvalificerade beskaffenheten skulle med andra ord medföra att pantbrevet blev ogiltigt.[39] Var invändningen mot pantbrevet av annat slag, skulle den sedan inteckning skett på grund av pantbrevet inte kunna läggas till grund för ett påstående att pantbrevet skulle vara ogiltigt.[40] Men även om ogiltighetspåstående sålunda inte skulle kunna riktas mot pantbrevet under åberopande av invändning utav det senare okvalificerade slaget, skulle invändningen dock kunna tjäna såsom underlag för ett bestridande av att borgenärens innehav av pantbrevet var rättsligt grundat; ett bestridande av den arten skulle bli att pröva enligt förut omförmälda stadgande om att angående invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev och dennes rätt till betalning på grund av pantbrev skulle tillämpas vad för motsvarande fall var föreskrivet om skuldebrev, alltså regleringen i skuldebrevslagen.[41] Av 8 kap. 16 § i LBs förslag — förut angivna motsvarighet till förevarande ägarhypoteksparagraf i JB — skulle då också i en sådan situation följa att, om pantbrevet på grund av bristande god tro inte fick göras gällande mot fastighetsägaren, panträtten i stället skulle tillkomma denne såsom ägarhypotek.[42] Tilläggas må att LBs förslag jämväl stadgade ersättning av allmänna medel bl. a. åt den som till följd av invändning av den omnämnda kvalificerade arten fick sitt pantbrev ogiltigförklarat;[43] en förutsättning för kompensation var dock god tro vid tiden för pantbrevsförvärvet.[44]

[39] Stadgandet därom upptogs i 25 kap. 4 § andra st. i LBs förslag.
[40] Det stadgandet fanns i 25 kap. 4 § första st. i LBs förslag.
[41] Stadgandet i 8 kap. 10 § första st. i LBs förslag; till stadgandet i fråga hänvisades i 25 kap. 4 § tredje st. i förslaget. Jfr ovan s. 340 noterna 34 och 37.
[42] Beträffande nu berörda regelelement i 8 kap. 16 § i LBs förslag se s. 340 här ovan.
[43] Se 25 kap. 5 § andra st. i LBs förslag.
[44] Ang. LBs ståndpunkt visavi invändningar mot själva pantutfästelsen se SOU 1960: 25 s. 165. Jfr referatet i prop. B s. 323 f. vilket dock kan missläsas, närmast därför att det i stället för att tala om pantbrevets "ogiltighet" i det sammanhang som avsågs med 25 kap. 4 § andra st. hänför sig till pantbrevets "verkningslöshet"; beteckningen verkningslös, vilken gärna för tanken till att pantbrevet är utan verkan mot fastighetens ägare, passar ju bättre på pantbrev vilka skulle ha stått sig enligt 25 kap. 4 § första st. men inte enligt 8 kap. 10 § första st. och därför skulle enligt 8 kap. 16 § ha kommit att utgöra ägarhypotek. Medges bör dock att särskilt äldre terminologi synes ha likställt verkningslöshet och ogiltighet.

Det mönster som kännetecknade panträttens uppbyggnad i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk möjliggjorde den åtskillnad mellan olika slags ofullkomligheter vilken enligt vad redan blivit nämnt är iakttagen i JB.[45] Annorlunda uttryckt blev det nu görligt att avgränsa en särskild kategori brister som hänför sig till inteckningsbeslutet utan att därjämte ha att göra med fordringsförhållandet eller pantförskrivningen. I motiven till departementsförslaget tillhandahölls inledningsvis en översikt över hithörande brister. Där uppräknades följande förhållanden:

a) kravet på vittnen beträffande inteckningsansökningen har blivit åsidosatt;

b) vederbörligt samtycke av äkta make saknas;

c) inteckningsansökningen har bifallits utan att domstol eller annan myndighet lämnat erforderligt tillstånd eller vidtagit annan nödvändig åtgärd;

d) utfärdaren av inteckningsansökningen var försatt i konkurs när ansökningen gjordes;

e) inteckningsansökningen var förfalskad eller var på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet att vidta åtgärden eller tillkom under kvalificerat tvång eller hot;

f) utfärdaren av inteckningsansökningen var omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet;

g) inteckningsansökningen var gjord av annan än fastighetens rätte ägare.[46]

Utöver de sålunda av departementschefen enumererade förhållandena finns åtskilliga andra som på samma sätt skulle ha varit ägnade att utgöra hinder mot bifall till inteckningsansökan; framställningen skall så småningom återvända till några av de utelämnade ofullkomligheterna. Uppräkningen torde emellertid inte ha gjort anspråk på fullständighet, utan dess funktion synes i stället ha varit att bilda utgångspunkt för överväganden huruvida inteckningsbeslut vilkas tillkomst rätteligen borde ha hindrats av hänsynstaganden till förefintliga brister i inteckningsförutsättningarna nödvändigtvis måste kunna förklaras vara ogiltiga. Ifrågavarande överväganden resulterade i ställningstagandet från departementschefens sida att det inte fanns ratio för att ogiltigförklara dylika inteckningsbeslut; överlag tyckte sig departementschefen kunna konstatera att rättskränkning i princip inte vållades genom intecknandet.[47]

Det har emellertid sitt intresse att ta del av de resonemang som i motiven till departementsförslaget fördes i dessa hänseenden. Diskussionen anknöt punkt för punkt till de olika omständigheterna i den nyss redovisade uppräkningen.

Vad som sades med anknytning till a) kan här förbigås eftersom JB inte kom att uppta något krav på att inteckningsansökan skall vara bevittnad.[48] Beträffande b) (vederbörligt samtycke av äkta make) underströk departementschefen att det ålåg inskrivningsmyndigheten att före beviljandet av inteckning kontrollera att erforderligt samtycke förelåg;[49] sagda kontroll var av den

[45] Se ovan s. 337 f.
[46] Prop. B s. 324 f.
[47] Jfr här ovan s. 264.
[48] Se ovan s. 219.
[49] Jfr här ovan s. 220.

beskaffenheten att inteckning normalt inte kom till stånd i strid med regeln. Risken för misstag syntes vara så liten att det inte borde möta något hinder att göra inteckningens giltighet oberoende av om äkta makes samtycke förelegat eller inte. Vad som sålunda hade uttalats om äkta makes samtycke syntes enligt departementschefen i allt väsentligt äga motsvarande tillämpning också beträffande den ofullkomlighet — c) — som innebar att ansökan om inteckning hade bifallits utan att erforderligt tillstånd erhållits eller annan nödig åtgärd hade vidtagits från domstols eller annan myndighets sida. Såvitt därefter rörde det fallet att utfärdaren av inteckningsansökan var försatt i konkurs när ansökningen gjordes — d) — erinrade departementschefen om föreskriften i LBs jordabalksförslag av år 1960 att pantbrevet i sådant fall inte fick göras gällande. I konsekvens med den föreskriften skulle enligt det förslaget ansökan om inteckning av pantbrevet omedelbart avslås, påminde han vidare. Därest inteckning trots detta beviljades, var den ogiltig. Strängt formellt innebar sagda regelanordning att ett pantbrev som hade intecknats medan pantbrevets utfärdare var försatt i konkurs förblev ogiltigt även om fastigheten efter konkursens avslutande alltjämt var i utfärdarens hand och denne utnyttjade pantbrevet. För att en godtroende borgenär inte skulle otillbörligt drabbas av denna försåtliga ogiltighetsregel fanns i LBs förslag stadgad en rätt för borgenären att erhålla ersättning av allmänna medel, rekapitulerade departementschefen.[50] Med departementsförslagets utformning av panträtten öppnade sig emellertid en möjlighet att reglera den föreliggande situationen på ett lämpligare sätt, betonade han. Eftersom pantbrevet inte längre var enligt departementsförslaget bärare av något betalningsanspråk, innebar en inteckningsansökan inte någon disposition över fastigheten såsom tillgång i konkursboet; dispositionen skedde först genom att pantbrevet lämnades som säkerhet för en omslagsrevers. Med hänsyn därtill mötte det i och för sig inte något hinder mot att tillerkänna ett pantbrev full giltighet även om det hade utfärdats sedan fastigheten avträtts till konkurs och inteckningssökanden alltså var konkursgäldenär. En därpå följande pantförskrivning med användande av pantbrevet blev däremot verkningslös på grund av konkursen. I det avseendet blev läget detsamma som om pantbrevet hade utfärdats före konkursen och vid konkursutbrottet innehades av fastighetsägaren. I båda fallen ägde konkursboet göra gällande ägarhypotek på grund av pantbrevet. Liksom enligt LBs förslag borde dock i princip en inteckningsansökan under konkurstillstånd inte få föranleda att pantbrev utfärdades; skulle så ha skett till följd av inskrivningsmyndighetens ovetskap om konkursen, visade sig betydelsen av den sålunda skisserade alternativa tekniken för en reglering med avseende på konkurssituationen. Departementschefen gav sitt förord åt sagda alternativa ordning, och som en konsekvens därav saknade departementsförslaget motsvarighet till LB-förslagets bestämmelse om att inteckning som kommit till stånd under konkurs skulle vara ogiltig.[51] I departementsförslaget upptogs i stället bland de olika fall, där inteckningsansökan omedelbart skulle avslås, såsom en särskild punkt den situationen, att fastighet som avsågs med ansökningen hade avträtts eller den dag då inteckning söktes avträddes till konkurs och sökanden

[50] Jfr här ovan s. 339.
[51] 8 kap. 7 § i LBs förslag.

var konkursgäldenär.[52] Beträffande de övriga situationer som hade angetts i uppräkningen, nämligen e), f) och g),[53] framhöll departementschefen att de kännetecknades av att inteckning av hänsyn till fastighetsägarens eget intresse inte hade bort beviljas. Departementschefen erinrade om att LB-förslaget i detta hänseende innebar att de med e) och f) avsedda ofullkomligheterna fick göras gällande av fastighetsägaren och medföra pantbrevets ogiltighet; han kunde ha tillagt att så fick ske oberoende av god tro hos pantbrevets innehavare.[54] I de fall åter som avsågs med g) blev det beroende på borgenärens onda eller goda tro huruvida pantbreven skulle få behålla sin giltighet, fortsatte departementschefen.[55] Med departementsförslagets utformning av panträtten, enligt vilken anskaffandet av pantbrev inte kunde sägas utgöra något förfogande över fastighetens förmögenhetsvärde,[56] syntes det inte längre motiverat att pantbrev i något av dessa fall blev ogiltigt. Ogiltighetsregler fick i stället tillämpas på det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller på pantförskrivningen, betonade departementschefen. Om ogiltighet inträdde, borde den gå ut endast över omslagsreversen eller pantförskrivningen men aldrig över pantbrevet som sådant. Detta borde i stället tillkomma fastighetsägaren, och rättsanspråket på grund av pantbrevet skulle alltså därmed utgöra ägarhypotek. Den omständigheten, att fastighetsägaren därigenom i vissa fall så att säga påtvingades ett pantbrev som han aldrig hade önskat, syntes inte böra tillmätas någon avgörande betydelse, hävdade departementschefen.[57]

Departementschefens slutsats på basis av dessa resonemang rörande ofullkomligheter som hänförde sig till inteckningsansökningen var att inteckningens och därmed pantbrevets giltighet regelmässigt kunde upprätthållas. Den nya jordabalken borde innehålla ett uttryckligt stadgande av sådan innebörd, uttalade han,[58] och den rätta platsen för en sådan bestämmelse syntes vara i departementsförslagets 6 kap. (panträttskapitlet). Han sade sig vilja i detta sammanhang inskjuta att det inte fanns anledning att i stället tillgodose fastig-

[52] Se 22 kap. 3 § 5 JB.

[53] De under e) och f) angivna ofullkomligheterna motsvarade helt dem som upptagits i 17 § första ledet skuldebrevslagen samt 25 kap. 3 § 1 och 2 i LBs förslag frånsett att i 25 kap. 3 § 2 i LBs förslag hade inbegripits också den situationen att utfärdaren av handlingen var i konkurs. Jfr den å s. 341 här ovan redovisade regleringen i LBs förslag. I fråga om g) — att inteckningsansökningen var gjord av annan än fastighetens rätte ägare — var den situationen reglerad i LBs förslag dels uti 24 kap. 6 och 7 §§, vilka lagrum har redovisats här ovan s. 317 f., dels uti 8 kap. 8 §, vilket lagrum redovisats här ovan s. 327 ff., och, i enlighet med hänvisning i 8 kap. 8 §, uti 25 kap. 2 § (jfr hänvisning i prop. B s. 326 till det sistnämnda lagrummet).

[54] Departementschefen hänvisade i sammanhanget till 25 kap. 3 § 1 och 2 i LBs förslag men borde rätteligen ha hänvisat till 25 kap. 4 § andra st. jfrt med 25 kap. 3 § 1 och 2 i LBs förslag. Se här ovan s. 341 not 39.

[55] Se not. 53 här ovan. Allmänt må därjämte här hänvisas till 6 kap. 7 och 8 §§ JB jämte kommentarer.

[56] Jfr ånyo här ovan s. 264.

[57] Se prop. B s. 325 f.

[58] Departementschefen hänvisade härvid såsom exempel till 24 kap. 4 § första st. i LBs förslag (se prop. B s. 326); han torde ha menat 25 kap. 4 § första st. Ang. innehållet i det sistnämnda lagrummet se s. 341 här ovan jämte not 40.

hetsägaren genom någon regel om ersättning av staten. Det konsekventa upprätthållandet av inteckningens giltighet skedde ju, såsom framgick av det av honom anförda, inte på fastighetsägarens bekostnad, slutade departementschefen.[59]

Den regel han föreslog i ämnet upptogs i 6 kap. 10 § i departementsförslaget och hade följande lydelse: "Omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning medför ej ogiltighet av inteckningen."[60]

Vid sin granskning av departementsförslagets ifrågavarande regel uttalade lagrådet att såsom allmän grundsats gällde enligt dåtida rätt att beviljande av inskrivning inte hade betydelse för det bakomliggande rättsförhållandet.[61] Tvist om detta kunde följaktligen prövas utan hinder av inskrivningsbeslutet. Det beslutet kunde inte blott angripas besvärsvägen utan även bli utan verkan till följd av det materiellrättsliga avgörandet. Angivna grundsats hade kommit till uttryck i departementsförslaget 19 kap. 16 §, konstaterade lagrådet.[62] Genom att i departementsförslaget panträttens uppkomst var helt skild från inteckningsförfarandet förelåg inte längre något omedelbart samband mellan det materiella rättsförhållandet och inteckningen, varför utrymme saknades för den angivna grundsatsen såvitt angick inteckning. En inteckning syntes således enligt departementsförslaget kunna angripas endast i den formen att talan fördes mot inskrivningsmyndighetens beslut. Vid sådant förhållande var den ifrågavarande, uti 6 kap. 10 § i departementsförslaget upptagna bestämmelsen onödig, menade lagrådet. Bestämmelsen kunde möjligen föranleda det missförståndet att besvärsrätt var utesluten. Lagrådet föreslog därför att 6 kap. 10 § i departementsförslaget skulle utgå.[63]

Lagrådets rekommendation följdes i den slutliga propositionen.[64]

Faktum kvarstår dock: det finns ingen regel i JB vilken i sig skapar ogiltighet hos inteckning på grund av omständighet som hänför sig till dess tillkomst. Att man kan få ett inskrivningsbeslut upphävt genom att föra besvärstalan mot beslutet är en annan sak, likaså den möjlighet som eventuellt kan stå till buds att genom anlitande av extraordinärt rättsmedel få beslutet undanröjt. Beträffande de brister i fråga om beslutet vilka granskades av departementschefen i motiven till departementsförslaget kan man nog hålla med om att intecknandet, fastän det skulle stå i strid med de i lag givna betingelserna för beviljande av inteckning, inte är ägnat vålla allvarlig rättskränkning. Så långt synes följaktligen principen att ofullkomlighet hos inteckningsbeslutet inte i sig förlänar ogiltighet åt inteckningen vara väl underbyggd. Det har emellertid ovan antytts att departementschefens enumeration av ofullkomligheter inte var fullständig,[65] och man har anledning fråga sig huruvida en granskning också av

[59] Prop. B s. 326.
[60] Se prop. A s. 117. Jfr ovan s. 264 not 18.
[61] Lagrådet torde förstås ha anspelat på stadgandet i 59 § IF; se ang. sagda paragraf ovan s. 65, 264 och 338 f.
[62] 19 kap. 16 § i departementsförslaget återfinns under samma paragrafbeteckning i JB. Se ang. paragrafen i fråga här ovan s. 264 och 338.
[63] Prop. A s. 241.
[64] Prop. A s. 400. Jfr ovan s. 264 not 18.
[65] Se ovan s. 342.

de utanför uppräkningen fallande bristerna leder till samma värdering. Bland de i departementschefens enumeration utelämnade omständigheterna märks att fastighetsägarens förvärv av egendomen var förenat med förbehåll som inskränker hans rätt att söka inteckning.[66] Det kan inte hjälpas att tveksamhet inställer sig visavi möjligheten av att låta sådan inteckning bestå; dess existens inbjuder ju gärna till ett åsidosättande också av det förbehåll om upplåtelseförbud som säkerligen kombinerats med inteckningsförbudet. Tilläggas må att ett ingripande mot inteckningsbeslutet besvärsvägen lätt uraktlåts; den i vars intresse förbehållet är uppställt har måhända avlidit. Att sedermera anlita resningsinstitutet finns det nog mera sällan förutsättningar för.[67] Ett annat av de fall som lämnades obeaktade i departementschefens uppräkning är det att inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt. Blotta förekomsten av inteckning i sådan fastighet kan ställa till vanskliga verkningar;[68] här anmäler sig följaktligen ytterligare ett frågetecken beträffande den kategoriska hållbarheten av tesen att omständighet som hänför sig till inteckningsbeslutet aldrig bör i sig göra inteckningen ogiltig. Särskilt vad gäller den sist berörda risken för att inteckning kommer till stånd i strid med lag må dock medges att rutinen vid en omsorgsfullt bedriven verksamhet hos inskrivningsmyndigheten torde avsevärt begränsa risken.

Så långt den attityd till ofullkomligheter vid inteckningsbeslutets tillkomst vilken avspeglades i det till lagrådet remitterade departementsförslaget och dess motiv samt nu präglar JB. Motiven till departementsförslaget berörde emellertid också — låt vara summariskt — sådana ofullkomligheter som hänför sig till det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller till pantförskrivningen. Beträffande först det bakomliggande fordringsförhållandet blev självfallet, om detta baserade sig på skuldebrev, reglerna i skuldebrevslagen tillämpliga, uttalade departementschefen. En ny borgenär kom således i åtnjutande av det skydd som skuldebrevslagen tillerkände den som efter överlåtelse i god tro fått skuldebrev i sin besittning. I den mån en invändning angående omslagsreversen ledde till att borgenären enligt allmänna rättsprinciper inte ägde göra panträtt gällande på grund av sitt innehav av pantbrev, kom rättsanspråket i stället att utgöra ägarhypotek för fastighetsägaren. Vad därefter angick ofullkomligheter som avsåg pantförskrivningen blev rättsreglerna om pant i lös egendom i allmänhet tillämpliga. Även i sådana fall kunde invändningen leda till att panträtten gick förlorad och fastighetsägaren i stället ägde göra gällande ägarhypotek, slutade departementschefen.[69]

Därmed har den slutförts, exposén över den genom JB nytillkomna kategori ägarhypotek vilken hänför sig till fall där panträttsupplåtelsen är utan verkan medan pantbrevet som sådant behåller sin giltighet. Man må då ställa frågan hur lagtexten indicerar förekomsten av denna kategori inom ramen för ägarhypoteksbegreppet. I det till lagrådet remitterade departementsförslaget till

[66] Se 18 kap. 8 §, 20 kap. 14 § och 22 kap. 3 § 2 JB. Beträffande det jämförliga förbehåll som inskränker fastighetsägarens befogenhet att upplåta panträtt i fastigheten, se ovan s. 176 not 16 och s. 234 f. (jfr s. 171 not 1).
[67] Se 58 kap. 1 § andra st. rättegångsbalken.
[68] Se SOU 1960: 25 s. 755 (jfr prop. B s. 636).
[69] Prop. B s. 327.

ny jordabalk gavs förevarande paragraf en utformning som ville explicit klargöra existensen av ifrågavarande kategori vid sidan av den dittills exklusiva som ju hänför sig till att inteckningen inte (eller bara delvis) har utnyttjats för pantsättning. Första stycket i paragrafen, motsvarande första punkten i den slutliga versionen i JB, lydde i departementsförslaget: "Har pantbrev icke utnyttjats för upplåtelse av panträtt eller är sådan upplåtelse utan verkan mot fastighetsägaren, erhåller denne betalning med pantbrevets belopp vid sådan fördelning av medel som avses i 3 § i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag."[70] Härom anförde lagrådet att regelns inledande ord om att pantbrev inte utnyttjats för panträttsupplåtelse i själva verket inbegrep det i fortsättningen angivna fallet att panträttsupplåtelse är utan verkan mot fastighetsägaren. Lagrådet förordade en jämkning i enlighet med vad sålunda hade anmärkts;[71] med beaktande därav fick paragrafen sin definitiva utformning.[72] Ett faktum är att departementsförslagets ordalydelse hade sina företräden i klarhet. Lagrådets anmärkning mot ursprungsversionen var närmare betraktad inte så angelägen att efterkomma; att pantbrevet "inte utnyttjats" för panträttsupplåtelse behövde inte nödvändigtvis anses täcka även det fallet att pantbrevet hade blivit föremål för en panträttsupplåtelse som befunnits vara utan verkan. Än mindre hade det varit omöjligt att i första ledet tala om pantbrev som "inte överlämnats" och därefter i nästa led hänföra sig till panträttsupplåtelse som — ehuru ett överlämnande av pantbrevet kommit till stånd — befunnits vara utan verkan. Med en sådan formulering hade varje anklagelse för brist på logik förlorat sin grund och en tydligare redaktion vunnits.

Angående utformningen av lagtexten bör framhållas också att den i viss mån ansluter till 6 kap. 3 § JB. Det för ägarhypoteket så signifikativa förhållandet att dess innehavare — alltså fastighetsägaren — inte får ta initiativet till utsökning har inte ansetts behöva komma till direkt uttryck i paragrafens lydelse. Däremot framgår ju av denna att fastighetsägaren inte är berättigad att uppbära tillägg till pantbrevets kapitalbelopp; första punkten i paragrafen begränsar fastighetsägarens tilldelning till "pantbrevets belopp".[73]

En väsentlig fråga är vilken inverkan på ägarhypoteket som utövas av att den intecknade fastigheten byter ägare. I motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget erinrades härvidlag om den för departementsförslagets panträttssystem grundläggande normen att pantbrevet utgjorde en så att säga mobiliserad del av fastigheten vilken del kunde i princip utnyttjas endast för panträttsupplåtelse och därvid uteslutande av fastighetsägaren.[74] Den person som vid en viss tidpunkt ägde fastigheten var därmed också att betrakta som ägare till de i fastigheten uttagna pantbreven. Övergick fastigheten till ny ägare följde rätten till pantbrev med.[75] Det sagda fick betydelse för

[70] Se prop. A s. 117.
[71] Se prop. A s. 241.
[72] Jfr prop. A s. 418.
[73] Jfr prop. B s. 320.
[74] Jfr ovan s. 86 f., 95 f., 97 f., 161 f. och 221.
[75] Jfr exempelvis Westerlind, JB 1—5 s. 136.

parternas handlande vid fastighetsöverlåtelsen, betonades det i motiven.[76] — Med ägarhypotekets hanterande i överlåtelsesituationen har kommentarboken såsom framgått befattat sig tämligen ingående i ett tidigare sammanhang vartill här får hänvisas.[77]

Till sist bör ånyo understrykas att JB inte möjliggör utbrytning av ägarhypotek. Rörande utbrytningsinstitutets avskaffande och skälen härför får hänvisas till vad som uttalats i det föregående.[78]

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar[79]

Redan i 6 kap. 1 § andra stycket JB har, såsom redovisats, mött ett första konstaterande av att JB tillåter gemensam inteckning och klarlagts att sådan kan uppkomma dels genom att inteckning beviljas i flera fastigheter — beträffande förfarandet därvidlag hänvisar lagrummet till 22 kap. JB — dels genom att fastighet som belastas av "enkel" inteckning blir delad.

Uti kommentarerna till det nyssnämnda lagrummet i 6 kap. JB meddelas anvisningar om de ställen i kommentarboken i vilka JBs regelsystem rörande de gemensamma inteckningarna blivit översiktligt presenterade.[80]

I nu aktuella detaljsammanhang med dess fokuserande av den särskilda frågan om gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar är det emellertid påkallat att först gripa tillbaka på vad som enligt äldre rätt gällde i det ämnet. De äldre stadgandena, som till en början fanns inrymda i 32—34 §§ och 37 § IF men i IFs slutliga version var upptagna i 32 och 37 §§ av förordningen, har blivit ganska utförligt relaterade i den tidigare framställningen. Som bekant grundade sig IFs reglering på principen om de gemensamt intecknade fastigheternas primära delansvar för inteckningen och deras subsidiärt inträdande solidariska ansvar. Här skall inte presentationen av IFs ansvarsmönster upprepas; i stället hänvisas till den nämnda redogörelsen.[81] Kommentarerna till de båda paragrafer i JB vilka ingår i förevarande kapitelavsnitt, 6 kap. 10 och 11 §§, kommer för övrigt att rekapitulera de mot respektive paragraf svarande stadgandena i IF.

Översikterna av hur JB i nära anslutning till jordabalksutredningens förslag behandlar institutet gemensamma inteckningar skall lika litet upprepas, utan på samma sätt som vid 6 kap. 1 § andra stycket JB refereras i detta hänseende till vad boken innehåller i det föregående.[82] Såvitt angår det gemensamma ansvarets fördelning på de berörda fastigheterna har JB — såsom betonades i dessa översikter — behållit grundsatserna i IF till vissa delar men förtydligat och moderniserat bestämmelserna; de stora avvikelserna i förhållande till äld-

[76] Se prop. B s. 319 f.
[77] Se ovan s. 245 ff. (245—255).
[78] Se ovan s. 107 och 280 (särskilt not 60 å sistnämnda sida).
[79] Ang. kapitelavsnittets rubrik och placering se prop. A s. 320 f. (lagrådets utl.) och 401.
[80] Se ovan s. 228 f.
[81] Se ovan s. 64 f. och 72 ff.
[82] Se ovan s. 89 ff. (jordabalksutredningens förslag), 93 (prop.) samt 108 ff. (huvuddragen i JBs panträttsreglering). Jfr prop. B s. 294 ff.

re rätt avser ett annat område, nämligen förutsättningarna för att få etablera ett gemensamt inteckningsansvar.[83]

Av de två paragraferna i förevarande kapitelavsnitt ger den första reglerna om ansvarsfördelningen mellan fastigheter som blivit gemensamt intecknade och den senare bestämmelserna om fastighetsdelnings inverkan på inteckningsansvaret. Ännu i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk upptogs i detta kapitelavsnitt jämväl regler om rätt att vid exekutiv försäljning av samintecknad fastighet dra in andra av de gemensamt intecknade fastigheterna i försäljningen.[84] Emellertid blev reglerna i det ämnet på tillrådan av lagrådet i stället inrymda i FfL, närmare bestämt i 49 §;[85] angående sagda lagrum hänvisas till den tidigare framställningen.[86]

10 §

Ansvaret för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då ej fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställes. Om någon av fastigheterna skall säljas utmätningsvis och taxeringsvärde som angivits nu icke finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som överexekutor låter åsätta fastigheterna enligt lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom.

Kan borgenär ej erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt första stycket, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning ej erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna.

Paragrafens motsvarighet i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963 var 8 kap. 26 §. Som redan nämnts innehåller förevarande paragraf reglerna om ansvarsfördelningen mellan fastigheter som blivit gemensamt intecknade, något som direkt utsägs i upptakten till paragrafen.[87]

Reglerna i IF om fördelningen av gemensamt intecknade fastigheters ansvar utgick i princip från att varje fastighet i första hand (primärt) svarade för

[83] Jfr exempelvis ovan s. 108 f.
[84] Se ovan s. 65, 73, 74, 127 och 146 f. samt nedan s. 353.
[85] Se därom särskilt prop. B s. 345 ff., A s. 245, B s. 915 f. och A s. 320 (jfr ovan s. 147 not 79).
[86] Närmast s. 146 f.
[87] Jfr prop. A s. 244 (lagrådets utl.).

en viss, med hänsyn till förhållandena vid den gemensamma ansvarighetens tillkomst fixerad del av inteckningsbeloppet. Uppstod brist i någon fastighet, togs bristen ut ur de andra fastigheterna; subsidiärt var ansvaret alltså solidariskt. Enligt 32 § första stycket IF fördelades det primära ansvaret i förhållande till de gemensamt intecknade fastigheternas värden. För bestämmandet av värdena angavs tre olika grunder. I första hand hade man att beakta sådana värden som kunde finnas angivna i inteckningshandlingen. Om dylik särskild värdegrund saknades, blev i andra hand taxeringsvärdena avgörande för ansvarsfördelningen. Därvid användes taxeringsvärdena året innan inteckningen söktes eller, när sådana värden inte fanns, de taxeringsvärden som därefter först åsattes fastigheterna. Om taxeringsvärden helt saknades, hade man att gå på de saluvärden som utmätningsmannen jämlikt 79 § UL åsatte fastigheterna före den exekutiva auktionen. Dessa regler i 32 § första stycket IF om fördelningen av primäransvaret synes ha varit att tolka så, att en redan fixerad ansvarsfördelning inte fick rubbas genom att senare taxeringsvärden eller utmätningsmannens saluvärden i vissa situationer tillgreps. Om av två gemensamt intecknade fastigheter vilkas primäransvar reglerades av taxeringsvärdena året innan inteckning söktes den ena fastigheten delades, blev för delarnas inbördes ansvar de efter delningen först åsatta taxeringsvärdena avgörande men för ansvaret mellan å ena sidan de båda delarna och å andra sidan den alltjämt odelade fastigheten de tidigare taxeringsvärdena bestämmande. Beloppet av den odelade fastighetens primäransvar skulle annars kunna ändras. Regleringen rörande fördelning av brist i någon av de samintecknade fastigheterna — alltså rörande det subsidiärt solidariska ansvaret — på övriga fastigheter återfanns i 32 § andra stycket IF.[88]

I motiven till 1963 års jordabalksförslag framhöll jordabalksutredningen att möjligheten till reglering av ansvarsfördelningen genom att i inteckningshandlingen utsätta värden på varje fastighet hade utnyttjats ytterst sparsamt. Utredningen har därför utelämnat denna i IF upptagna värderingsgrund. I fortsättningen diskuterade utredningen vilken betydelse utredningens förslag beträffande industritillbehören såsom i långtgående utsträckning ingående i fastighetsbegreppet[89] kunde få för tillämpningen av bestämmelserna i utredningens paragraf beträffande ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter. Bakgrunden var den — påpekade utredningen — att den föreslagna mycket vidsträckta tillbehörskretsen inte kunde förmodas föranleda en motsvarande utvidgning av taxeringsvärdena. Det kunde därför ifrågasättas om dessa värden kom att vara lämpliga såsom jämförelsetal vid fördelningen av ansvarigheten mellan gemensamt intecknade fastigheter med industriell verksamhet. Utredningen stannade likväl för att taxeringsvärden borde kunna användas även i dessa fall utan alltför stora svårigheter. De föreslagna begränsningarna av möjligheterna att låta gemensamt in-

[88] Se ovan s. 64 f. och 72 ff., E. V. Nordling a. a. s. 230 ff., Lamm a. a. s. 114 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 314 ff., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 70 ff., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 32 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 34 ff., SOU 1963: 55 s. 368 f. samt prop. B s. 342.

[89] Se numera 2 kap. 3 § JB och Westerlind, JB 1—5 s. 151 ff.

teckna fastigheter kunde nämligen enligt utredningens mening förväntas leda till att sådana fastigheter vid en eventuell exekutiv auktion skulle som regel komma att säljas gemensamt utan särutrop. Man skulle därför endast undantagsvis behöva räkna med att normerna om fördelning av ansvarigheten fick verklig betydelse, hävdade utredningen. En sak för sig var enligt utredningen att olägenheterna i det berörda avseendet skulle elimineras därest fördelningsbestämmelserna kunde reformeras därhän att fördelningen alltid bestämdes av aktuella värderelationer mellan fastigheterna. Att uppta en dylik reformfråga till prövning låg emellertid utanför utredningens uppdrag, anförde utredningen och förmodade i sammanhanget att spörsmålet skulle komma att prövas vid översynen av reglerna om exekution i fast egendom.[90]

Departementschefen erinrade uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk inledningsvis om att bestämmelserna i IF om ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter innebar att var och en av dessa i första hand svarade bara för så stor del av det intecknade beloppet som motsvarade fastighetens värde och att det solidariska ansvaret inträdde först i andra hand. Karakteristiskt var, fortsatte han, att fördelningen av det primära ansvaret i princip var bunden vid taxeringsvärdena på fastigheterna året innan inteckningen söktes. Det primärt delade ansvaret gav ett skydd för särintressenter i det samintecknade komplexet till vilka var att räkna såväl ägare till någon av fastigheterna när dessa befann sig på olika händer som innehavare av särinteckningar. Särintressenterna syntes på ett tillfredsställande sätt bli tillgodosedda med denna regelanordning, ansåg departementschefen. Uteslutet var inte att den utvidgning av tillbehörskretsen för fastigheter med industriell verksamhet som följde av bestämmelserna i 2 kap. av departementsförslaget till ny jordabalk inte kom att leda till en motsvarande utvidgning av begreppet fast egendom på skatterättens område. Taxeringsvärdena kunde alltså komma att beträffande hithörande fastigheter sämre än dittills avspegla det från civilrättslig synpunkt aktuella värdet hos fast egendom. Likväl syntes — såsom även jordabalksutredningen hade anfört med utgångspunkt i den av utredningen föreslagna ännu mera vidsträckta tillbehörskretsen — något avgörande hinder inte möta mot att bibehålla taxeringsvärdena som fördelningsgrund vid gemensam inteckning. Inte heller i övrigt hade framkommit att IFs regelsystem angående ansvarsfördelningen skulle vara i något avseende olämpligt. Departementschefen hade följaktligen inte något att invända mot utredningens förslag att överföra IFs regelsystem i sak oförändrat till den nya jordabalken. Såsom utredningen hade funnit förelåg dock inte något behov av att bibehålla möjligheten att i inteckningshandlingen bestämma särskilda värden efter vilka ansvaret skulle fördelas, anförde departementschefen.[91]

Vid tillkomsten av den på grundval av jordabalksutredningens förslag till jordabalk utarbetade lagen om vad som är fast egendom, vilken lags innehåll sedermera överfördes till 2 kap. JB, lyckades man lika litet som tidigare skapa ett fastighetsbegrepp så allmängiltigt att det var normerande jämväl i skatte-

[90] SOU 1963: 55 s. 368 f.; jfr prop. B s. 342 f.

[91] Prop. B s. 343 f. (paragrafen var i departementsförslaget betecknad såsom 17 §); jfr prop. A s. 244 (lagrådets utl.), se även prop. B s. 915.

och försäkringssammanhangen; inte heller JBs antagande har härvidlag inneburit någon förändring. Vad beträffar det skatterättsliga sammanhanget förstås enligt 4 § kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370) med fastighet i den lagens mening vad som enligt allmän lag är att hänföra till fast egendom, så ock byggnad ändå att den enligt allmän lag inte är hänförlig till fast egendom. Då kommunalskattelagen sålunda hänvisar till fastighetsbegreppet enligt allmän lag avses härmed alltjämt lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra, oaktat denna lag upphört att gälla.[92]

När lagrådet granskade förevarande i departementsförslaget till ny jordabalk upptagna paragraf angående ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter kom lagrådet att uppehålla sig vid det förhållandet att det till grund för taxering liggande fastighetsbegreppet inte sammanföll med det civilrättsliga. Lagrådet gjorde därvid gällande att, om det inte kunde påräknas att vid balkens ikraftträdande fanns bestämmelser om taxeringsvärde vilka angav vad som inbegreps under det civilrättsliga fastighetsbegreppet, ansvarsfördelningen borde regleras på annat sätt än som föreslogs i paragrafen.[93]

I de slutliga motiven i propositionen hänvisades på denna punkt till en tillsatt utredning om det skatterättsliga fastighetsbegreppet. Det förklarades att det i dåvarande läge inte var möjligt att överblicka vilket resultatet kunde bli av utredningsarbetet. Om, vilket var det troliga, den bristande överensstämmelsen mellan de båda fastighetsbegreppen kom att bestå, blev regeln om bestämmande av ansvarsfördelningen efter taxeringsvärde mindre följdriktig. Med hänsyn till den funktion regeln hade var emellertid detta förhållande av ringa praktisk betydelse. Det ställde sig också svårt att finna någon annan lämpligare grund för ansvarsfördelningen. En utväg skulle vara att behålla möjligheten att i inteckningsärendet ange särskilda värden till grund för ansvarsfördelningen. Emellertid fanns anledning tro att en sådan möjlighet liksom dittills varit fallet inte skulle komma att utnyttjas. På det stadium då den gemensamma inteckningen beviljades förelåg ju inga särintressen i fastigheterna vilka det kunde finnas anledning att skydda genom utsättande av särskilda värden. Därtill kom att en reglering av ansvarsfördelningen genom utsättande av särskilda värden inte skulle stå till buds i de fall när inteckningsgemenskapen uppstod vid delning av fastighet. Departementschefen sade sig därför vidhålla den lösning av problemet som upptagits i det till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk.[94]

Mestadels råder ett sådant samband gemensamt intecknade fastigheter emellan att en gemensam försäljning i den exekutiva situationen kan förväntas skänka det bästa utbytet; i synnerhet gäller det sagda vad beträffar gemensamma inteckningar som tillkommit efter JBs ikraftträdande, eftersom förutsättningen för dessas etablerande är att samtliga fastigheter skall vara i en och samme ägares hand samt den nya gemensamma inteckningen skall hänföra sig till samma fastigheter som är föremål för tidigare tillkommen ge-

[92] Se närmare härom Westerlind, JB 1—5 s. 123 f.
[93] Prop. A s. 244 f.; jfr prop. A s. 400.
[94] Prop. A s. 400 f.

mensam inteckning i det tilltänkta inteckningsobjektet.[95] Naturligtvis kan det dock hända att exekution kommer att inledas i en viss komponent i inteckningskomplexet eller i några av dem. Under vissa betingelser kan i så fall den som har fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen ha rätt att dra in annan av de samintecknade fastigheterna i den exekutiva försäljningen. Beträffande denna indragningsrätt, varom stadgas i 49 § FfL, får hänvisas till den föregående framställningen.[96]

Vissa smärre påpekanden skall härefter anknytas till de båda styckena i paragrafen vart för sig; vidare skall viss reglering i PromL beröras.

Första stycket. Frånsett det berörda förhållandet, att man slopat möjligheten att åsätta särskilda värden efter vilka ansvaret skall fördelas, råder nära överensstämmelse med 32 § första stycket IF inte bara vad angår innebörd utan även såvitt rör ordalydelse.[97]

Beträffande taxeringsvärdena må än en gång framhävas att dessa vad beträffar fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet tillhandahåller i viss mån missvisande besked, enär i det skatterättsliga fastighetsbegreppet i motsats till i det civilrättsliga inte inbegrips maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna; till fastigheten i civilrättens mening hör all sådan utrustning med undantag bara av fordon, kontorsutrustning och handverktyg.[98] Såsom betonats i de nyss återgivna förarbetena i ämnet bör emellertid vådan av denna dissonans inte överdrivas.

Liksom i hägnet av den äldre rätten måste också enligt JB de för ansvarsfördelningen avgörande fastighetsvärdena ibland bestämmas genom en kombinerad tillämpning av till olika tidpunkter anknutna värderingar. Ånyo syftas här på ett läge med två eller flera gemensamt intecknade fastigheter av vilka en eller flera delas på annat sätt än genom avstyckning.[99] Såsom framgår av 6 kap. 11 § första stycket JB skall då för delarnas inbördes ansvar de efter delningen först åsatta taxeringsvärdena vara normerande, medan för ansvaret mellan å ena sidan delarna tillhopa och å andra sidan den eller de alltjämt odelade fastigheterna i inteckningskomplexet de tidigare taxeringsvärdena skall vara avgörande.[1]

Angående överexekutors bestämmande av fastighetsvärden vid exekutiv försäljning finns föreskrifter i 3 § FfL; därom får hänvisas till framställningen här ovan om exekutionsreglerna.[2]

[95] Se ang. ifrågavarande norm, ibland kallad "kongruensprincipen" eller "homogenitetsprincipen", ovan s. 108 f. och 110.
[96] Se ovan s. 65, 73, 74, 127, 146 f. och 349; jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 74.
[97] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 74 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 58 f., Bankföreningens PM s. 26, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 16 f., Stark a. a. s. 205 samt Corell m. fl. a. a. s. 34.
[98] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 75.
[99] Se ovan s. 350.
[1] Jfr Lamm a. a. s. 117 ff.
[2] S. 130.

Andra stycket. Samma överensstämmelse med äldre rätt råder här som vad avser första stycket.[3]

Ett exempel må belysa innebörden av regleringen: I fastigheterna 1: 1 och 2: 1 har beviljats en gemensam inteckning på 100 000 kronor. De taxeringsvärden som skall avgöra ansvarsfördelningen var 25 000 respektive 75 000 kronor. Primärt svarar 1: 1 förstås för 25 00 kronor och 2: 1 för 75 000 kronor. Subsidiärt svarar de obegränsat för varandra; skulle exempelvis bara 10 000 kronor kunna tas ut ur 1: 1, har 2: 1 att svara för det resterande beloppet om 90 000 kronor.[4]

Övergångsbestämmelserna. Såsom framgått i det föregående angavs i 32 § första stycket IF tre olika grunder för bestämmandet av de fastighetsvärden i enlighet med vilka det primära ansvaret skulle fördelas mellan saminteckнade fastigheter; i första hand hade man att beakta sådana värden som kunde finnas angivna i inteckningshandlingen.[5] Som likaledes utvisats bibehålls inte i JB denna möjlighet att bestämma särskilda värden för ansvarsfördelningen. En övergångsbestämmelse har därför ansetts behövlig för de fall då beträffande äldre gemensam inteckning särskilda värden har upptagits. Övergångsbestämmelsen är införd i 31 § första stycket PromL, och den har tillämpning inte bara på gemensam inteckning som beviljats före JBs ikraftträdande utan även på inteckning som beviljats med stöd av 61 § första eller andra stycket PromL.[6] Det heter närmare bestämt med avseende å sådana inteckningar att om i inteckningshandlingen visst värde blivit utsatt på varje intecknad fastighet detta värde skall gälla vid tillämpning av 6 kap. 10 § första stycket JB.[7]

11 §

Har intecknad fastighet delats, fördelas ansvaret mellan de särskilda delarna enligt 10 §, om annat ej anges i andra stycket.

Delades fastigheten genom avstyckning och är stamfastigheten och den avstyckade fastigheten icke längre i samme ägares hand, svarar stamfastigheten för hela inteckningen och den avstyckade fastigheten endast för vad som icke kan utgå ur stamfastigheten. Om flera fastigheter avstyckats från stamfastigheten, svarar fastighet, på vilken lagfart icke sökts, före fastighet, på vilken lagfart sökts, och fastighet, på vilken lagfart sökts senare, före fastighet, på vilken lagfart sökts tidigare. Har lagfart sökts på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke sökts på någon av fastigheterna, svarar fastighet som senare övergått till ny

[3] Se hänvisningarna i not 97 å s. 353.
[4] Exemplet ansluter nära till ett hos Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 17 skisserat fall (exempel 1).
[5] Se ovan s. 350.
[6] Ang. 61 § första och andra st. PromL se ovan s. 154 f. respektive 156 f.
[7] Se prop. 1970: 145 s. 136, 414 f. (lagrådets utl.) och 452.

ägare före fastighet som tidigare övergått till ny ägare. Mellan fastigheter som övergått samma dag fördelas ansvaret efter de grunder som anges i 10 §.

Andra stycket hindrar icke att borgenären söker betalning samtidigt ur stamfastighet och avstyckad fastighet.

Bestämmelse om att avstyckad fastighet i vissa fall icke svarar för inteckning i stamfastighet finns i 16 § andra stycket.

Paragrafen, som motsvarar 8 kap. 27 och 28 §§ i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963, innehåller bestämmelser om fastighetsdelnings inverkan på inteckningsansvaret.

Äldre rätts grundläggande stadgande angående fastighetsdelnings betydelse för inteckningsansvaret fanns i 37 § 2 mom. IF; innebörden var att bestämmelserna om ansvarsfördelningen gemensamt intecknade fastigheter emellan skulle gälla såsom huvudregel också för delarnas ansvarighet. I 3 mom. första stycket och 5 mom. av samma paragraf gjordes emellertid ett betydelsefullt undantag i fråga om dels vissa avsöndringar dels avstyckningar. Dessa svarade nämligen endast i den mån full betalning inte utgick ur stamfastigheten och hade sålunda enbart ett subsidiärt ansvar. Beträffande avstyckningar var förutsättningen för denna allenast subsidiära ansvarighet att stamfastighet och avstyckning inte längre var i samme ägares hand; förefintligheten av en avsöndring betydde ju i sig att den avsöndrade marken inte längre var i samma ägo som stamfastigheten. Uti 37 § 3 mom. första stycket IF upptogs vidare de regler som var normerande för avsöndringars och avstyckningars inbördes ansvar. Reglerna i fråga innebar att den avsöndrade eller avstyckade mark varå lagfart senast hade sökts skulle gå i betalning först; om lagfart hade sökts samma dag var överlåtelsedagen avgörande.[8]

Eftersom institutet jordavsöndring inte längre förekom i fastighetsbildningslagstiftningen, konstaterade jordabalksutredningen i sitt betänkande att reglerna om fastigheter med enbart subsidiär solidarisk ansvarighet inte behövde befatta sig med avsöndrade lägenheter. I övrigt innehöll jordabalksutredningens jordabalksförslag med bara redaktionella ändringar de nyss redovisade bestämmelserna i IF.[9]

Uti motiven till det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk uttalade departementschefen att han inte hade någon erinran i sak mot vad jordabalksutredningen hade föreslagit i ämnet. Beträffande lagtextens utformning hade utredningen — framhöll han — utgått från dåvarande fastighetsbildningslagstiftning. Genom den nya fastighetsbildningslagstiftning som var under förberedande kom emellertid antalet delningsformer att kraftigt begränsas, varför såvitt angick de i förevarande paragraf intagna reglerna om

[8] Se ovan s. 65 och 74, E. V. Nordling a. a. s. 232 ff., LBs bet. 1908 s. 370 ff., Lamm a a. s. 114 och 131 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 316 ff., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 69 och 72 ff., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 35 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 39 ff., SOU 1963: 55 s. 369 f. samt prop. B s. 344.

[9] Se SOU 1963: 55 s. 369 f.; jfr prop. B s. 344.

fastigheter med enbart subsidiärt solidariskt ansvar inte fanns anledning räkna med någon annan form av delning än det enhetliga institutet avstyckning.[10] Följaktligen hade det varit möjligt att i departementsförslaget avsevärt förenkla lagtextens utformning.[11]

Några detaljpåpekanden följer härefter i anslutning till de särskilda stadgandena.

Första stycket. Delningsformen är här klyvning.[12]

Angående kombinerad ansvarsfördelning hänvisas till vad därom anmärkts i det föregående.[13]

Andra stycket. När reglerna i förevarande stycke talar om "avstyckad fastighet" äger de, trots att detta inte uttryckligen framgår, tillämpning också på område som avstyckas för sammanläggning.[14]

På samma sätt som en ansvarsfördelning kan präglas av en kombinerad tillämpning av 6 kap. 10 § JB och första stycket i förevarande paragraf — se därom ovan vid första stycket — kan naturligtvis förekomma en kombinerad tillämpning av 6 kap. 10 § och andra stycket i förevarande paragraf. I själva verket är en kombination av det senare slaget att räkna med såsom synnerligen frekvent.[15]

Första punkten. Med att stamfastighet och avstyckad fastighet inte längre är i samme ägares hand avses även den situationen att ägaren av stamfastigheten överlåter denna men behåller avstyckningen; jämväl då kommer den avstyckade fastigheten att ansvara allenast subsidiärt, medan däremot primärt delansvar fortfarande vilar på stamfastigheten.[16]

Om stamfastigheten har två eller flera ägare och efter avstyckningens genomförande någon eller några av dessa ägare låter sin(-a) andel(-ar) övergå till ny ägare, torde den avstyckade fastigheten vara att hänföra under förevarande regel angående enbart subsidiärt solidarisk ansvarighet. En motsatt tolkning synes inte vara förenlig med det allmänna betraktelsesättet bakom hithörande regelkonstruktioner.

Andra—fjärde punkterna. Dessa regler angående den ordning i vilken flera avstyckade fastigheter i annan ägares hand än stamfastighetsägarens skall inbördes svara för inteckningen är liksom grundstadgandet i första punkten avsedda att vinna tillämpning oavsett om äganderättsövergången skett genom överlåtelse eller annat fång.[17] Det är med hänsyn härtill som lagtexten i re-

[10] Se t. ex. Westerlind, JB 1—5 s. 28 ff. — Jfr nedan vid förevarande paragraf under rubriken "Övergångsbestämmelserna".

[11] Prop. B s. 344 f. (paragrafen var i departementsförslaget betecknad som 18 §). — Ang. förevarande paragraf i JB se allmänt Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 75 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 58 f., Bankföreningens PM s. 26, Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 16 f., Stark a. a. s. 205 f., Corell m. fl. a. a. s. 34 samt Handbok för inskrivningsmyndighet avsnitt 9.10.

[12] Se ånyo Westerlind, JB 1—5 s. 28 ff.

[13] Se ovan s. 353.

[14] Se prop. B s. 345.

[15] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 76.

[16] Jfr ånyo Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 76.

[17] Ang. fången till fast egendom se Westerlind, JB 1—5 s. 235 not 4.

spektive sammanhang — se tredje och fjärde punkterna — begagnar sig av formuleringen att fastighet "övergått" till ny ägare.[18]

Väl att märka är det inte nödvändigt att lagfart, som tilläggs betydelse för i vilken ordning ansvarsutkrävandet skall ske i relationen mellan flera avstyckade fastigheter, avser äganderättsövergången från stamfastighetens ägare. Den avstyckade fastigheten kan ha blivit successivt överförd i andras ägo utan lagfarande till dess äntligen en successor söker lagfart. Hans lagfartsansökan får då samma verkan som om lagfart skulle ha sökts å äganderättsövergången från stamfastighetsägaren.[19]

Det förhållandet, att i första hand tidpunkten för lagfartsansökan avgör ordningen för ansvarsutkrävandet och i andra hand tidpunkten för själva äganderättsövergången, kan givetvis förorsaka att en så att säga förmodad turordning bringas om intet, därest avstyckade fastigheter lagfars i annan följd än vari de har gått ur stamfastighetsägarens hand. I sig tycks dock denna omständighet inte ha vållat praktiska problem.[20] Ett tänkt skeende må illustrera bl. a. nu berörda effekt: Från den intecknade fastigheten 1: 1 har avstyckats fastigheterna 1 :2, 1: 3, 1: 4 och 1: 5. Den sistnämnda avstyckade fastigheten, 1: 5, kvarstannar i stamfastighetsägarens hand medan däremot 1: 2, 1: 3 och 1: 4 försäljs i nu nämnd följd men lagfars i omvänd ordning. Resultatet härav blir att 1: 1 och 1: 5 svarar primärt för inteckningen under det att 1: 2 svarar subsidiärt i förhållande till 1: 1 och 1: 5, 1: 3 svarar subsidiärt i förhållande till 1: 2 samt 1: 4 svarar subsidiärt i förhållande till 1: 3.[21]

I sammanhanget kan hänvisas till gravationsbeviskungörelsen; av dess 4 § andra stycket framgår att äganderättsbevis skall, om den fasta egendom, som angiven dag varit föremål för lagfart eller inteckning, delats efter nämnda dag, innehålla uppgift om den ursprungliga fastigheten samt varje nybildad fastighet, varvid beträffande varje nybildad fastighet skall anges dag då lagfart första gången söktes, namnet på den för vilken lagfart senast beviljats och, om möjligt, dennes personnummer samt dag då lagfart sökts ävensom uppgift om annan för vilken lagfart sökts och dagen då det skedde, om inte ansökningen förfallit eller avslagits genom beslut som vunnit laga kraft.

Tredje stycket. Angående tillämpligheten av uttrycket "avstyckad fastighet" å område som avstyckas för sammanläggning, se vid andra stycket.

Fjärde stycket. Hänvisningen tillkom på föranledande av lagrådet.[22]

Jämväl här inbegriper självfallet "avstyckad fastighet" område som avstyckas för sammanläggning.

Övergångsbestämmelserna. Observeras bör att inte samtliga överlåtna avstyckade fastigheter svarar enbart subsidiärt. Härvidlag råder samma undantag som var att iaktta vid tillämpningen av IF. I 37 § 5 mom. IF stadgades att det

[18] Se prop. A s. 245 (lagrådets utl.). Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 75.

[19] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 76.

[20] Se återigen Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 76.

[21] Se jämväl exempel hos Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken s. 17 (exempel 2 och 3).

[22] Se prop. A s. 321.

enbart subsidiära ansvaret skulle gälla allenast beträffande område som hade avstyckats enligt 19 kap. JDL, 5 kap. lagen om fastighetsbildning i stad eller lagen den 25 april 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning med mera samt vidare i avseende å område som av mark samfälld för flera fastigheter utlagts till tomt eller tomtdel och jämlikt 1 kap. 3 § lagen om fastighetsbildning i stad var att anse såsom avstyckat.[23] Av 31 § andra stycket första punkten PromL framgår den fortsatta giltigheten av ifrågavarande förbehåll. Å andra sidan skall naturligtvis även fortsättningsvis enbart subsidiärt ansvar kunna utkrävas från sådana avsöndrade fastigheter som enligt 37 § 3 mom. IF var befriade från primärt ansvar. Eftersom särpositionen för avsöndrade fastigheter infördes först år 1909 och inte skulle ha tillämpning på avsöndringar som ägt rum före 1910 års ingång, är det även beträffande avsöndrade fastigheter angeläget att hålla i minnet att inte hela denna kategori av fastigheter har sitt inteckningsansvar begränsat till att vara enbart subsidiärt. Övergångsregeln som under 6 kap. 11 § andra stycket JB för in de avsöndrade fastigheter, vilka enligt 37 § 3 mom. IF åtnjöt särställningen att ha inteckningsansvaret begränsat på ifrågavarande sätt, finns i 31 § andra stycket andra punkten PromL.[24]

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

Detta kapitelavsnitt upptar sex paragrafer av vilka fem (12—16 §§) befattar sig med intecknings giltighet och den sjätte (17 §) med pantbrevs giltighet. Det lagrum i kapitelavsnittet som mest skiljer sig från övriga paragrafer är dock 16 §, vilken paragraf i sitt första stycke klargör, att inteckning i sammanläggningskomponent efter sammanläggningens genomförande besvärar hela den genom sammanläggningen nybildade fastigheten, och i sitt andra stycke deklarerar, att om samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet avstyckas den avstyckade fastigheten inte svarar för inteckning i stamfastighet. Mellan övriga paragrafer i kapitelavsnittet finns nämligen det åskådliga sambandet att 12—15 §§ anger, att inteckning under vissa omständigheter blir ogiltig, och 17 §, att detta för med sig att inte heller det på inteckningen grundade pantbrevet behåller sin giltighet. Närmare bestämt avhandlas i 12—15 §§ inverkan på inteckning av att i skilda situationer medel som nedsatts hos myndighet blir fördelade mellan rättsägare i intecknad fastighet samt av att fastighet avstås vid expropriation eller annat likartat tvångsförvärv. De olika åtgärder som sålunda utlöser inverkan på inteckning är uppdelade i fyra kategorier, nämligen exekutiv försäljning (12 §), fördelning av medel vid utsökning utan försäljning (13 §), avstående av fastighet vid expropriation eller annat liknande tvångsförvärv (14 §) samt fördelning i annat fall av medel som nedsatts hos myndighet (15 §). Respektive paragrafer behandlar de särskilda åtgärdernas in-

[23] I fråga om område som sist sagts är jämväl en övergångsregel av 29/5 1931 (nr 159) att beakta.

[24] Ang. övergångsstadgandena i 31 § andra st. PromL se prop. 1970: 145 s. 136 f., 415 (lagrådets utl.) och 452. — Ang. 37 § 3 och 5 mom. IF se ovan s. 65, 74 och 355, Lamm a. a. s. 112, 114 och 123 ff., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 72 ff., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 35 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 39 ff.

verkan på inteckning både då fråga är om inteckning i enstaka fastighet och då inteckningen utgör en gemensam inteckning.[25]

I såväl lagtexten som förarbeten möter uttryckssättet "utan verkan" såsom synonym till "ogiltighet". Kommentarboken undviker att tala om "verkningslöshet" när ogiltighet avses; vare sig partiell eller total ogiltighet hos inteckning eller pantbrev åsyftas, kan nämligen bruket av de synonyma formuleringarna leda till viss oklarhet eller åtminstone motverka den mest distinkta projektionen av här aktuella rättsliga realiteter. Detta sammanhänger med att enligt JBs panträttsregler man har att räkna med en mycket frekvent förekomst av situationer karakteriserade av att panträttsupplåtelsen befinns vara utan verkan medan pantbrevet som sådant behåller sin giltighet och rättsanspråket på grund av handlingen får utgöra ägarhypotek; det heter ibland i sådana sammanhang rentav att "pantbrevet är utan verkan" mot fastighetens ägare. Härom hänvisas närmare till de vid 6 kap. 9 § JB meddelade kommentarerna.[26]

Den äldre rättens stadganden om sådan ogiltighet hos inteckning varom fråga är i förevarande kapitelavsnitt fanns i 23, 24 och 36 §§ IF. Innebörden av bestämmelserna har i vissa huvudsakliga delar redovisats i den tidigare framställningen, vartill får hänvisas.[27] Kommentarerna till de olika paragraferna i förevarande kapitelavsnitt kommer därjämte att ytterligare gå in på de mot respektive paragraf svarande stadgandena i IF.

Regelinnehållet i förevarande kapitelavsnitt i JB anknyter till LBs jordabalksförslag av år 1960 men har framför allt jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963 såsom underlag, eftersom jordabalksutredningens förslag i motsats till LBs accepterade gemensamma inteckningar och konstruerade regleringen med hänsyn tagen även till förekomsten av sådana. Den kommenterande framställningen kommer att vid de särskilda paragraferna beröra anknytningarna till 1960 års och 1963 års jordabalksförslag.

Det på departementsplanet bedrivna arbetet med förevarande regelmateria visade sig bli tämligen vidlyftigt. Sedan regler i ämnet först ingått i det ursprungligen till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk,[28] blev reglerna sedermera i ganska väsentlig mån omarbetade vid förnyad behandling i departementet. Omarbetningen föranleddes dels av vad som framkommit vid lagrådsgranskningen[29] dels andra hänsynstaganden. Rörande dessa senare anförde departementschefen att, sedan departementsförslaget till ny jordabalk remitterats till lagrådet, vissa lagändringar hade genomförts på exekutionsrättens område angående bl. a. exekutiv försäljning av tillbehör till fast egendom, vilka ändringar rörde bestämmelserna i 6 kap. av departementsförslaget. Vidare hade utsöknings-lagberedningen lagt fram betänkande med förslag om exekution i fast egendom (SOU 1968: 64). Betänkandet innefattade bl. a. förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom[30]

[25] Se s. 110 ff. här ovan och prop. B s. 321.
[26] Se särskilt s. 341 not 44 här ovan.
[27] Se ovan s. 63, 72 och 73 f.
[28] Se prop. A s. 117 ff. (lagtexten) och prop. B s. 327 ff. (motiven).
[29] Se prop. A s. 242 ff.
[30] Alltså den lag som i antaget skick här förkortas FfL.

och till lag om ändring i UL. Frågan om en på sagda båda lagförslag grundad lagstiftning var för det dåvarande under beredning i departementet med sikte på att lagrådsremisser inom snar framtid skulle kunna avlämnas. Jämväl ifrågavarande förslag från utsöknings-lagberedningen, vilka baserades på de bestämmelser om panträtt som fanns i departementsförslaget till ny jordabalk, förutsatte vissa smärre jämkningar av det sistnämnda förslaget. Sagda jämkningar var av sådan beskaffenhet att de kunde överblickas redan på lagstiftningsarbetets dåvarande stadium, betonade departementschefen. Ytterligare framhöll han att det då föreliggande lagrådsutlåtandet angående granskningen av de ursprungligen till lagrådet remitterade panträttsreglerna i förevarande ämne innefattade rekommendationer om ganska vittgående omformuleringar av vissa paragrafer. Dessa rekommendationer borde i allt väsentligt godtas. Den med anledning av bl. a. utsöknings-lagberedningens förslag rörande exekution i fast egendom föranstaltade omarbetningen av departementsförslaget till ny jordabalk i förevarande ämne anknöt till den av lagrådet rekommenderade formuleringen av bestämmelserna, slutade departementschefen.[31]

Den slutliga regelgestaltningen uti förevarande kapitelavsnitt i JB har i den föregående framställningen blivit översiktligt berörd — och delvis ganska ingående behandlats — i två olika sammanhang, vartill här får hänvisas, nämligen dels inom ramen för redovisningen av grunddragen i JBs panträttsregler[32] dels i exposén över exekutionsreglerna.[33] Sistnämnda exposé torde för övrigt allmänt vara ägnad att främja förståelsen av vissa element i förevarande regelmateria, närmast såvitt angår 6 kap. 12 och 13 §§ JB.[34]

12 §

Avser inteckning endast en fastighet och säljes denna på exekutiv auktion, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen icke täckes av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljes dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar inteckningen sin verkan, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljes endast någon eller några

[31] Prop. B s. 910. Jfr prop. A s. 117 f. (högerspalten).
[32] Se ovan s. 110 ff.
[33] Se ovan s. 144 och 149 f.
[34] Se ovan s. 123 ff.

av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt utan verkan, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp.

Säljes fastighet exekutivt under hand, är inteckning i fastigheten utan verkan till belopp som ur medel, vilka influtit genom särskild försäljning av tillbehör, utfallit på pantbrevets belopp.

LBs jordabalksförslag av år 1960 upptog i 8 kap. 20 § första stycket en motsvarighet till förevarande paragraf i vad denna rör exekutiv auktions inverkan på enkel inteckning. I jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963 fanns däremot paralleller till förevarande paragraf både i vad den befattar sig med enkla inteckningar och i vad den reglerar auktionseffekterna på gemensamma inteckningar; i 8 kap. 18 § första stycket behandlades exekutiv auktions inverkan på enkel inteckning, i 8 kap. 30 § första stycket gavs regleringen om auktions inverkan på gemensam inteckning i fastighet som var föremål för auktionen och i 8 kap. 31 § första stycket meddelades bestämmelser om auktionens inverkan på den gemensamma inteckningen i vad denna häftade vid fastighet eller fastigheter som inte var föremål för auktionen.

I den äldre rätten mötte bestämmelser om exekutiv auktions inverkan på inteckning i 23 § IF såvitt avsåg enkel inteckning[35] och i 36 § 1 mom. IF beträffande gemensam inteckning.[36] Effekten var i båda fallen knuten till att auktionen hade vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts. Relevans tillmättes vidare huruvida vid fördelningstillfället betalning tillfallit inteckningshavaren eller — i enlighet med stadgandena i 131 § UL[37] — köparen fått avräkna intecknat belopp på köpeskillingslikviden. Därutöver saknade köpeskillingsfördelningen betydelse för inteckningens fortbestånd; det exekutiva förfarandets inverkan på inteckningen fastställdes med ledning av borgenärsförteckningen[38] utan hinder av att köpeskillingsfördelningen ännu inte hade vunnit laga kraft. Beträffande fastighet som ensam häftade för inteckning gällde enligt 23 § IF att, sedan auktionen hade vunnit laga kraft och köpeskillingen hade erlagts, fastigheten inte vidare svarade för intecknat belopp som enligt borgenärsförteckningen föll utanför vad som täcktes av köpeskillingen. Såvitt rörde belopp som täcktes av köpeskillingen hade man att skilja på om beloppet täcktes av lägsta budet[39] eller inte. I det förra fallet skulle det intecknade beloppet oförändrat gälla i fastigheten, medan däremot i det senare fallet in-

[35] Ang. 23 § IF se ovan s. 63 och 72.
[36] Ang. 36 § IF se ovan s. 73 f.
[37] Att alla paragrafer i UL vilka avsåg försäljning av utmätt fast egendom — 97—135 §§ — upphävdes i samband med FfLs ikraftträdande har klarlagts i det föregående; se s. 124.
[38] Ang. den äldre rättens begrepp borgenärsförteckning och dess mot det nuvarande begreppet sakägarförteckning svarande funktion enligt de äldre exekutionsreglerna, jfr ovan s. 132.
[39] Ang. innebörden av termen "lägsta budet" enligt de äldre exekutionsreglerna, se här ovan s. 70, 71 och 138.

teckningen blev ogiltig försåvitt inte köparen och inteckningshavaren hade enligt 131 § UL kommit överens om avräkning av beloppet på köpeskillingen. I vissa fall skulle enligt vad som stadgades i 117 § 1 mom. UL även belopp som täcktes av lägsta budet betalas kontant;[40] fråga var därvid om sådana förhållanden som avsågs i 109 § UL, d. v. s. att tvist rådde angående inteckningens giltighet eller att inteckningsansökan förklarats vilande. Väl att märka skulle kontantbetalning av inteckning inom lägsta budet dock inte föranleda att inteckningen blev ogiltig; den skulle i stället komma att utgöra ägarhypotek i köparens hand.[41] Vad sedan angick gemensam inteckning föreskrevs i 36 § 1 mom. första stycket IF att hade fastighet som häftade för inteckning blivit exekutivt försåld skulle fastigheten, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, inte vidare häfta för större del av intecknade beloppet än köparen enligt 131 § UL kunde ha fått avräkna på köpeskillingen eller som enligt 117 § 1 mom. UL skulle innestå i fastigheten. Full förståelse av sagda reglering i 36 § 1 mom. första stycket IF förutsatte fördenskull närmare kännedom om de redan berörda bestämmelserna i 117 § 1 mom. UL. Ett studium av det lagrummet klargör att när fråga var om gemensam inteckning den oeftergivliga betingelsen för dennas fortsatta bestånd i full utsträckning var att försäljningen avsåg hela det samintecknade komplexet och att den skedde vid gemensamt utrop utan tidigare särutrop. En dylik exekutiv försäljning av ett samintecknat komplex skulle ju i själva verket inte till sin karaktär avvika från en försäljning av en enbart särintecknad fastighet, och mycket riktigt skulle också auktionens inverkan på den gemensamma inteckningen bli densamma som om inteckningen hade gällt enbart i en enda fastighet. Den gemensamma inteckningen skulle med andra ord bestå i full utsträckning för den händelse att det intecknade beloppet täcktes av lägsta budet eller avräkning enligt 131 § UL ägde rum. I övriga fall av exekutiv försäljning som berörde gemensamt intecknad egendom, d. v. s. när försäljningen inte avsåg alla de gemensamt intecknade fastigheterna eller när särutrop föregick det gemensamma utropet, blev såsom redan förutskickats den ofrånkomliga konsekvensen av den exekutiva försäljningen att det gemensamma ansvaret bortföll såvitt avsåg varje fastighet som omfattades av försäljningen. Däremot kunde inteckningen fortbestå som särinteckning i respektive fastighet antingen under förutsättning att den föll inom lägsta budet såvida ytterligare den betingelsen var uppfylld, att inteckningshavaren tillkännagett sin önskan att låta beloppet innestå, eller också — om inteckningen föll utom lägsta budet — under förutsättning att den täcktes av köpeskillingen såvida därutöver uppgörelse slöts om avräkning enligt 131 § UL. Särinteckningens belopp skulle då motsvara det belopp som fick innestå eller avräknas. Så långt innebörden av 36 § 1 mom. första stycket IF. Av andra stycket i samma moment framgick att beträffande den eller de fastigheter inom det samintecknade komplexet vilka inte var inbegripna i den exekutiva försäljningen gällde att dessa fortfarande skulle häfta för inteckningen

[40] Ang. 117 § UL och övertagandeprincipen se ovan s. 70 f.; se jämväl s. 139 not 46.
[41] Jfr ovan s. 336 not 19.

men att de inte vidare svarade för vad som hade kunnat utgå ur fastighet som hade sålts.[42]

Till 8 kap. 20 § första stycket i LBs jordabalksförslag av år 1960 överfördes utan andra än redaktionella ändringar de stadganden som fanns i 23 § IF. Förslaget innehöll däremot naturligt nog inte några bestämmelser om exekutiv försäljnings inverkan på gemensam inteckning.[43]

Regleringen i 8 kap. 20 § första stycket i 1960 års jordabalksförslag överfördes i sin tur till 8 kap. 18 § första stycket i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963. Även den sistnämnda paragrafen kom följaktligen att mycket nära ansluta till 23 § IF. Vad angick exekutiv försäljnings inverkan på gemensam inteckning blev reglerna i 36 § 1 mom. IF frånsett vissa redaktionella justeringar nära nog direkt kopierade i 1963 års förslag. I enlighet med den av jordabalksutredningen valda dispositionen av lagstoffet rörande gemensam inteckning blev dessa regler upptagna i ett särskilt avsnitt av 8 kap. vari bestämmelserna om sådan inteckning var sammanförda. Regleringen i 36 § 1 mom. första stycket IF inrymdes närmare bestämt i första stycket av 8 kap. 30 §, vilken paragraf behandlade skilda rättsliga företeelsers inverkan på den i sammanhanget egentligt aktuella fastigheten, medan regleringen i 36 § 1 mom. andra stycket IF överfördes till första stycket i 8 kap. 31 §, d. v. s. den paragraf som behandlade motsvarande inverkan på övriga samintecknade fastigheter.[44]

I motiven till det ursprungligen till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk[45] dröjde departementschefen först vid problematiken i förevarande avseende kring enkel inteckning och erinrade därvid till en början om att regeln i 23 § IF, att en inteckning skulle efter exekutiv auktion kvarstå i fastigheten bara när den täcktes av lägsta budet, var en konsekvens av den särskilda struktur övertagandeprincipen fick när den infördes genom 1912 års ändringar i UL.[46] Han underströk att övertagandeprincipen, vilken hade kommit till uttryck i 117 § UL, blev genomförd endast i fråga om inteckningar vilka föll inom lägsta budet.[47] Enligt vad han vidare framhöll hade LB

[42] Ang. nu redovisade äldre regler se även Lamm a. a. s. 42 ff. och 166 ff., Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 337 ff., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 120 ff., samme förf., Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 50 ff. och 88 ff., SOU 1960: 25 s. 214 f., SOU 1963: 55 s. 372 ff. samt prop. B s. 327 f. — Anmärkas må att i den nu avslutade redovisningen av reglerna i 23 § och 36 § 1 mom. IF inte medtagits vissa år 1967 införda komplementbestämmelser ang. inverkan på intecknings giltighet utav separatförsäljning av tillbehör till fastighet. Bestämmelserna föregrep de i 6 kap. 12 § första st. andra p. JB upptagna (se därom nedan s. 371 f.) och föranleddes av den samtidigt — 1/7 1967 — ikraftträdda lagen om vad som är fast egendom. En sammanfattande redogörelse för 1967 års komplement till 23 § och 36 § 1 mom. IF lämnas i prop. (1970: 20) B s. 910 f. (redogörelsen inbegriper de anslutande komplementbestämmelserna i 100 a—c §§ UL); se även här ovan s. 129 f.

[43] Se SOU 1960: 25 s. 214 f. och prop. B s. 328 — Jfr ovan s. 359.

[44] Se SOU 1963: 55 s. 367 och 372 f.; jfr prop. B s. 328.

[45] Jfr ovan s. 359.

[46] Ang. sagda ändringar och ang. övertagandeprincipen se ovan s. 70 f.; jfr s. 361 ff.

[47] I själva verket blev den ju inte helt genomförd ens beträffande inteckning som föll inom lägsta budet; se därom ovan s. 70 f. och 361 f.

emellertid i sina förarbeten till 1912 års ändringar i UL medgett att ett följdriktigt genomförande av övertagandeprincipen borde leda till att, med undantag av exekutionsfordringen, varje intecknat belopp övertogs oavsett om det föll inom eller utanför lägsta budet. LB hade dock avstått från att föreslå en sådan ordning med hänsyn till att den inte skulle vara påkallad av något praktiskt behov och till att den skulle nödvändiggöra invecklade bestämmelser för att inroparens intresse skulle tillgodoses på ett behörigt sätt.[48] Efter att ha återgett denna LBs argumentering till förmån för att övertagandeprincipens räckvidd begränsades till att inbegripa inteckningar inom lägsta budet ville departementschefen hävda att LB i sitt fortsatta resonemang skulle ha i viss mån vederlagt sagda argumentering genom att erkänna att ogynnsamma verkningar av den valda begränsade räckvidden kunde uppstå om exekutionsfordringen ägde bästa rätt, i vilket fall alla inteckningar skulle vara att betala kontant; för sådana situationer hade LB anvisat möjligheten för inteckningshavare antingen att efter överenskommelse med övriga rättsinnehavare få lägsta budet höjt eller också att inlösa exekutionsfordringen.[49] I det förevarande sammanhanget fanns anledning att på nytt överväga räckvidden av övertagandeprincipen, menade departementschefen. Saken fick nämligen anses ha kommit i ett annat läge med hänsyn till innebörden av vissa andra reformer på panträttsområdet vilka hade föreslagits under jordabalksarbetet och vilka just var inspirerade av intresset att fastighetslån såvitt möjligt skulle kunna stå oförändrade kvar i fastigheten utan hinder av olika mellankommande, för kreditsäkerheten betydelselösa omständigheter. Beaktas borde att exekutionsfordringen mycket väl kunde ha sådan förmånsrätt och lägsta budet[50] därmed få sådan placering att också den långsiktiga fastighetskrediten med tryggat förmånsrättsläge kunde komma att rubbas av den exekutiva försäljningen. I själva verket syntes det förhålla sig så, fortsatte departementschefen, att exekutiva auktioner ofta skedde på initiativ av borgenärer med bästa rätt. Från praktisk synpunkt hade det alltså sitt påtagliga intresse att utsträcka övertagandeprincipen till att avse alla fordringar som täcktes av köpeskillingen, summerade han. På grund av det anförda hade han ansett sig böra föreslå den ändringen beträffande inverkan av exekutiv försäljning på inteckning i enstaka fastighet att inteckningen skulle bli ogiltig endast till belopp som enligt borgenärsförteckningen inte täcktes av köpeskillingen. En regel med den innebörden hade upptagits i första stycket av förevarande paragraf i departementsförslaget.[51]

[48] Se LBs bet. 1908 s. 447 f.

[49] Vad LB gav till känna i det av departementschefen nu åsyftade sammanhanget var faktiskt bara att den valda metoden undantagsvis, nämligen om exekutionsfordringen ägde bästa rätt, kunde vara förenad med olägenheter men att man då kunde finna remedier i de anvisade alternativa tillvägagångssätten; om något vederläggande av den egna argumenteringen till förmån för en t. o. m. lägsta budet begränsad räckvidd av övertagandeprincipen var alls inte fråga. Se LBs bet. 1908 s. 448.

[50] Som framgår begagnade departementschefen här termen "lägsta budet" i dess innebörd enligt de äldre exekutionsreglerna; jfr s. 361 not 39 här ovan.

[51] Se prop. B s. 328 ff. (paragrafen var i departementsförslaget betecknad som 11 §); jfr ang. lagtexten prop. A s. 117 (vänsterspalten).

Vad därefter angick inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning accentuerade departementschefen i samma motiv att problemen var väsentligen annorlunda än de som diskuterats beträffande enkel inteckning, något som hängde samman med att det exekutiva förfarandet inte sällan gav uttryck för att någon intressegemenskap inte längre rådde mellan de samintecknade fastigheterna och att därför ett bibehållande av det gemensamma inteckningsansvaret inte längre var motiverat. Reglerna i dåtida rätt angående inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning — alltså reglerna i 36 § 1 mom. IF — kunde sägas vila på två grundprinciper, fortsatte departementschefen. För det första gällde att, om auktionen avsåg det samintecknade komplexet i dess helhet och försäljningen skedde vid gemensamt utrop utan föregående särutrop, exekutionen fick samma verkningar som om inteckningen hade besvärat endast en fastighet, erinrade departementschefen. Det gemensamma ansvaret bestod oförändrat under förutsättning att det intecknade beloppet täcktes av lägsta budet eller avräkning skedde; därest motsatsen var förhållandet blev inteckningen utan verkan i samtliga fastigheter. Den andra grundprincipen i den dåtida rätten på detta område hade avseende på de övriga fallen — alltså på dem då den exekutiva försäljningen antingen inte hänförde sig till det samtecknade komplexet i dess helhet eller då den, även om så skedde, inte ägde rum vid gemensamt utrop utan föregående särutrop — och innebar att det gemensamma ansvaret förbehållslöst bortföll såvitt beträffade varje i försäljningen indragen fastighet samt att antingen kontant betalning utföll på inteckningen, vilken i så fall blev ogiltig, eller att inteckningen efter avräkning på köpeskillingen skulle gälla som särinteckning i den sålda fastigheten till belopp som hade avräknats.[52] Efter att sålunda ha rekapitulerat innehållet och innebörden i 36 § 1 mom. första stycket IF påminde departementschefen om att jordabalksutredningen inte hade ansett sig böra föreslå någon ändring i lagrummets regler.[53] I annat sammanhang, nämligen under diskussionen av stadganden till förhindrande av visst betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation eller postposition, hade utredningen emellertid uttalat att det var ett berättigat principkrav att en panthavare direkt av pantbrevet skulle kunna utläsa vilka följder en inskrivningsåtgärd hade haft såväl på betalningsrättens omfattning som på kretsen av fortsättningsvis ansvariga fastigheter,[54] framhöll departementschefen. Mot bakgrund av detta uttalande, som han sade sig ge sin fulla anslutning, hade han inte ansett sig kunna underlåta att ta upp motsvarande spörsmål i vad avsåg exekutiv försäljning. En sådan försäljning kunde, såsom framgick av vad han nyss hade anfört, få de mest olikartade verkningar på inteckningsansvaret allt efter som förfarandet och händelseförloppet vid försäljningen gestaltade sig, underströk han. Utföll betalning på inteckningen kunde denna i motsvarande mån bli ogiltig i hela det samintecknade komplexet och detta oberoende av lägsta budet.[55] Om där-

[52] Jfr ovan s. 362.
[53] Jfr ovan s. 363.
[54] Se SOU 1963: 55 s. 321.
[55] Departementschefen uttryckte sig i själva verket inte så; ordagrant återgiven var hans formulering faktiskt denna: "Utfaller betalning på inteckningen blir den i motsvarande mån utan verkan i hela det samintecknade komplexet och detta

emot inteckningens belopp fick innestå i avräkning på köpeskillingen, kom inteckningen att kvarstå i komplexet med oförändrat ansvar eller också — när försäljningen inte hade skett vid gemensamt utrop utan föregående särutrop — nedsjunka till särinteckning i fastighet som hade indragits i försäljningen.[56] Vilket alternativ som i det enskilda fallet förelåg kunde inte avgöras med ledning av inteckningshandlingens innehåll, förklarade departementschefen och tillade att en sådan ordning måste anses olämplig och skadlig för fastighetskreditväsendet. Han betonade också såsom något i sammanhanget inte mindre beaktansvärt att en inteckningshandling som avsåg flera fastigheter men inte alls var förbunden med solidariskt ansvar för fastigheterna utgjorde en från praktisk synpunkt synnerligen olämplig panthandling även om den med handlingen förbundna verkliga ansvarsinnebörden stod klar för intressenterna; i praktiken var det nog också vanligt att en sådan inteckningshandling dödades och ersattes av en reell gemensam inteckning eller särinteckningar, noterade han. En lösning av det sålunda ventilerade spörsmålet var att över huvud taget inte medge att avräkning på köpeskillingen fick ske av gemensamt intecknat belopp med mindre försäljningen gällde hela komplexet utan föregående särutrop. En dylik ordning skulle få till följd att den gemensamma inteckningen efter auktionen antingen hade oförändrad giltighet eller också upphörde i fastighet som omfattades av försäljningen och nedsattes i övriga samintecknade fastigheter med belopp motsvarande betalningen. Departementschefen uttalade sig till förmån för den sålunda angivna lösningen. I enlighet därmed upptogs i andra stycket av förevarande paragraf i det ursprungliga departementsförslaget en reglering som innebar att gemensamt intecknad fastighet som avsågs med försäljningen skulle efter denna svara för inteckningen endast om de gemensamt intecknade fastigheterna hade sålts vid gemensamt utrop utan att särskilda utrop hade föregått. Vad nu angetts skulle dock gälla enbart i den mån det intecknade beloppet täcktes av köpeskillingen. Beträffande samintecknade fastigheter som inte hade dragits in i försäljningen föreskrevs i konsekvens med det sagda att dessa inte skulle vidare svara för belopp som hade utgått ur köpeskillingen för de sålda fastigheterna; den bestämmelsen upptogs i ett tredje stycke av förevarande paragraf i departementsförslaget.[57]

oberoende av lägsta budet." Detta kategoriska uttryckssätt förvånar ju något, eftersom — såsom departementschefen själv hade erinrat om — enligt 36 § 1 mom. första st. IF jfrt med 117 § första st. UL det gemensamma ansvaret skulle bestå oförändrat just *under förutsättning att det intecknade beloppet täcktes av lägsta budet* försåvitt därutöver gällde att auktionen avsåg det samintecknade komplexet i dess helhet och försäljningen skedde vid gemensamt utrop utan föregående särutrop.

[56] För ordningens skull må väl till departementschefens konstaterande i denna del fogas anmärkningen att, om en enda fastighet i det samintecknade komplexet lämnats utanför försäljningen, samma effekt inträdde beträffande inteckningen i vad den belastade sagda fastighet.

[57] Se prop. B s. 330 ff. (paragrafen var i departementsförslaget såsom nämnts betecknad som 11 §); jfr ang. lagtexten prop. A s. 117 f. (vänsterspalten).

Vid den lagrådsgranskning som följde på ifrågavarande ursprungliga utformning av förevarande paragraf i departementsförslaget[58] uttalade lagrådet att regleringen av frågor som paragrafen hänförde sig till måste ske under hänsynstagande till hur det exekutiva förfarandet var ordnat.[59] De föreslagna bestämmelserna syntes i stort sett vara inriktade på att passa för exekutionsreglerna i deras vid tiden för lagrådsremissen gällande utformning, menade lagrådet. Vid granskning av förslaget med utgångspunkt häri syntes i sak inte finnas anledning till erinran, hette det. Emellertid pågick ett omfattande arbete för reformering av utsökningsrätten, påminde lagrådet som närmare bestämt åsyftade utsöknings-lagberedningens arbete på detta område.[60] Den lagstiftningsrevision beträffande exekutionsreglerna vilken sålunda bedrevs kunde medföra att regleringen av exekutions inverkan på inteckning kunde behöva tas upp på nytt, framhöll lagrådet. En mera vidsträckt saklig granskning från lagrådets sida som påfordrades av en sådan utveckling fick ske i ett framtida sammanhang. Redan i det dåvarande sammanhanget ville lagrådet likväl anmärka att det framstod som sannolikt att man vid utformningen av de exekutionsrättsliga reglerna nödgades vidta vissa jämkningar av de bestämmelser som i det aktuella läget hade remitterats till lagrådet. Detta gällde exempelvis förskriften att, om en av två gemensamt intecknade fastigheter såldes, fastigheten inte vidare skulle svara för inteckningarna. Regeln medförde — anförde lagrådet — att om från en fastighet skett avstyckning som tillskapat en för inteckningarna i stamfastigheten enbart subsidiärt ansvarig fastighet och om den exekutiva försäljningen avsåg endast stamfastigheten samtliga fordringar med panträtt, också de med panträtt som grundade sig på bottenintecknings-arna, måste betalas kontant, eftersom inteckningarnas upphörande ju uteslöt avräkning. I redaktionellt avseende förordade lagrådet dessutom vissa förenklingar.[61]

I förnyad remiss till lagrådet sedan det samtidigt bedrivna arbetet på revisionen av exekutionslagstiftningen hade framskridit presenterades den andra versionen av förevarande paragraf i departementsförslaget. Vid utformandet av denna version hade i redaktionellt hänseende beaktats de vid den första lagrådsgranskningen framförda rekommendationerna; bl. a. hade andra och tredje styckena i paragrafen sammanförts, varigenom regleringen beträffande samintecknade fastigheter vilka inte hade dragits in i försäljningen alltså hade kommit att upptas tillsammans med regleringen rörande de i försäljningen inbegripna fastigheterna. De mest väsentliga nyheterna i denna andra version föranleddes dock av vad som redan nu kunde bedömas bli inslag i den reviderade exekutionslagstiftningen.[62] Härvidlag rörde det sig om den terminologiska förändring varigenom den äldre rättens begrepp borgenärsförteckning utbytts mot begreppet sakägarförteckning, om hänsynstagande i förevarande avseende inte bara till att inteckningen kommit att vid försäljningen täckas av

[58] Alltså den lagrådsgranskning som redovisades i lagrådets 17/2 1969 dagtecknade utl.; jfr Westerlind, JB 1—5 s. 15.
[59] Jfr ovan s. 359 f.
[60] Jfr ovan s. 123 f. och 359 f.
[61] Se prop. A s. 242 f.
[62] Jfr ovan s. 359 f.

medel som influtit via köpeskillingen utan även till täckning genom medel som härrörde från behållen avkastning eller eljest hade influtit, om möjligheten för överexekutor i vissa fall att efter exekutiv auktion låta på begäran av köparen förordna att inteckning som annars skulle bli utan giltighet alltjämt skulle gälla samt om effekten av att medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör till fast egendom.[63]

Lagrådsutlåtandet i anledning av den förnyade lagrådsremissen uppehöll sig resonemangsvis vid ett särskilt spörsmål men utmynnade inte i något förordande av ändring i paragrafen sådan denna sålunda slutligen hade gestaltats i departementsförslaget.[64] I överensstämmelse med sagda gestaltning kom paragrafen att ingå i JBs ursprungslydelse.

I det föregående har emellertid redovisats att förevarande paragraf i JB kort tid efter JBs antagande kompletterades med viss bestämmelse.[65] Denna upptogs såsom ett tredje stycke i paragrafen och rör verkan i det aktuella avseendet av underhandsförsäljning av fastighet uti visst speciellt fall.

Första stycket. *Första punkten.* Termen sakägarförteckning motsvarar alltså vad som i den äldre rätten benämndes borgenärsförteckning. Härom får närmare hänvisas till den tidigare framställningen.[66]

Tillsammans med köpeskillingen skall även andra tillgångar fördelas, nämligen behållen avkastning och i vissa fall därjämte influtna medel av annat slag. Förevarande stadgande inskränker sig följaktligen inte till att tala om köpeskillingen utan hänför sig därutöver som synes till "behållen avkastning eller andra influtna medel".[67] "Realisationsmedel" kan vara en lämplig samlingsbeteckning beträffande ifrågavarande medel.[68]

Förevarande reglering ger som sagt uttryck för att JB förlänat övertagandeprincipen en mera långtgående räckvidd än vad som var fallet enligt den äldre rätten.[69] Det har förut framgått att de överväganden som resulterade i principens utvidgade applicerande föranleddes av innebörden hos vissa andra förändringar på panträttsområdet bakom vilka just låg intresset att fastighetslån skulle såvitt möjligt kunna stå oförändrade kvar i fastigheten utan hinder av olika mellankommande, för kreditsäkerheten betydelselösa omständigheter.[70] Därvid syftades i första hand på det förhållandet att enligt panträttskonstruktionen i JB betalningsrätten helt bestäms av fordringen och att i enlighet därmed parterna i fordringsrelationen liksom fastighetsägaren, om denne inte är gäldenär, binds av fordringens förfallotid på samma sätt som ordinärt gäller beträffande panträtt i lös egendom. Härav följer i sin tur att den som inlåter sig på förvärv av fastighet har att ta reda på vilka förfallotider som är före-

[63] Se prop. B s. 910 ff.; jfr ang. lagtexten prop. A s. 117 f. (högerspalten).
[64] Se prop. A s. 317 f.
[65] Se ovan s. 100 f.
[66] Se ovan s. 132; jfr prop. B s. 912 (samt ovan s. 361 not 38).
[67] Se prop. B s. 912; jfr ovan s. 138.
[68] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 150 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 132.
[69] Ang. den innebörd som därvid läggs i termen övertagandeprincipen — att inteckningar skall inom viss ram kvarstå i fastigheten oberoende av exekutiv försäljning — får hänvisas till s. 139 not 46 här ovan.
[70] Se ovan s. 364.

skrivna beträffande de fordringar för vilka fastigheten svarar; han blir ju såsom ny ägare obetingat bunden av förfallotiderna för panthavarnas fordringar. Självklart är denna nya ordning ägnad främja att långfristig fastighetskredit lämnas opåverkad av växlingar i äganderätten till den intecknade fastigheten.[71] Intresset att fastighetslån inte i onödan skall avlyftas har motiverat också den genom JB införda friheten att med bibehållen panträtt kunna vid medelsfördelning avstå från utfallande belopp.[72] Härom får närmare hänvisas till vad som nedan anmärks vid 6 kap. 13 § andra stycket JB. Båda de nu berörda inslagen i JBs panträttsreglering — ny fastighetsägares bundenhet av förfallotiden för panthavarens fordran likaväl som möjligheten för panthavare att utan inverkan på panträtten få vid medelsfördelning avstå från utfallande belopp — skulle enligt vad som hävdades vid JBs tillkomst stå i mindre god överensstämmelse med att exekutiv försäljning skulle i princip leda till bortfall av inteckning så snart inteckningen inte täcktes av skyddsbeloppet och parterna inte kom överens om att avräkna inteckningen på köpeskillingen.[73] Häremot torde dock kunna genmälas att den övertagandeprinciputsträckning som innebär att inteckningen som sådan får i vidare mening än enligt äldre rätt behålla sin giltighet (kvarstå) i och för sig knappast är ägnad att gynna intresset av att fordringen som sådan kvarstår. I vad angår den övertagandeprincip som hänför sig till att fordringar inom viss ram inte skall rubbas av den exekutiva försäljningen har ju ingen ändring skett i förhållande till den äldre rätten.[74]

Inteckningar behåller sålunda enligt JB sin giltighet i avsevärt större utsträckning än enligt den äldre rätten, nämligen i den mån de täcks av realisationsmedlen.[75] Dessa inteckningar med bevarad giltighet kan förstås tänkas bli avräknade på köpeskillingen enligt vad därom sägs i 34 § tredje stycket FfL[76] men blir eljest inlösta av nye ägaren genom att köpeskillingen utan sådan avräkning betalas kontant.[77] I det senare fallet övergår naturligtvis inteckningen i nye ägarens hand och blir ju då — såsom anmärkts i ett tidigare sammanhang[78] — förvandlad till ägarhypotek.

För den nye ägaren är det i allmänhet av stor betydelse att så snart som möjligt efter auktionen kunna disponera över den inropade fastigheten såsom kreditobjekt. Hans intresse av att, i händelse avräkning för inteckningar inom realisationsmedlen inte skett, snabbt komma i besittning av pantbreven är därför påtagligt. En olägenhet skulle det vara om inroparen, efter att ha uppfyllt sin skyldighet att erlägga den mot respektive inteckningar svarande delen

[71] Se prop. B s. 329 jfrt med s. 292; se även SOU 1960: 25 s. 197 f. och SOU 1963: 55 s. 362 f.
[72] Se prop. B s. 329.
[73] Se prop. B s. 329.
[74] Se ovan s. 139 not 46.
[75] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 150, samme förf., Inteckning och panträtt s. 132, Bankföreningens PM s. 26 samt Stark a. a. s. 206.
[76] Se ovan s. 139.
[77] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl, s. 150.
[78] Se ovan s. 336 f.

av köpeskillingen,[79] skulle få vidkännas dröjsmål med att erhålla pantbreven i sin hand av den anledningen att borgenärerna inte genast skulle lyfta dem tillkommande betalning och i samband därmed lämna ifrån sig pantbreven.[80] Visserligen har det ansetts att ifrågavarande olägenhet åtminstone numera inte skulle kunna tillmätas nämnvärd praktisk betydelse. Påfordrar borgenärer kontant betalning, kan man säkerligen räkna med att de också lyfter betalningen med det snaraste.[81] Likväl bedömdes det trots allt vara motiverat att säkra inroparens intresse genom särskild anordning. Sålunda upptogs i 22 kap. 5 § tredje stycket JB den regeln att, om efter exekutiv försäljning medel nedsatts som motsvarar pantbrevs belopp, inskrivningsmyndigheten skall på ansökan av fastighetens nye ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av inteckningen, varefter det förra pantbrevet gäller endast rätten till de nedsatta medlen.[81a]

Enligt 56 § FfL skall i vissa fall överexekutor efter exekutiv försäljning av fastighet kunna på begäran av köparen förordna att inteckning som annars skulle bli ogiltig alltjämt skall gälla. Vid försäljning av fastighet som ensam svarar för inteckning får den möjlighet lagrummet i FfL sålunda tillhandahåller betydelse beträffande inteckning som inte täcks eller blott delvis täcks av realisationsmedlen,[82] något som uttryckligen framhävs av slutorden i förevarande reglering i JB. Såsom betonats i det föregående kan inroparen ha ett påtagligt intresse av att en inteckning som enligt primärregeln i förevarande stadgande i JB skulle falla bort får stå kvar.[83] Det kan sålunda vara en fördel för honom att genast kunna förfoga över sådan inteckning, exempelvis för att utverka omedelbar kredit till pågående byggenskap. Bortsett från att han vinner tid genom att få disponera över inteckningen slipper han de kostnader som uttagande av nytt pantbrev medför. Ett särskilt skäl för att påkalla ifrågavarande slags överexekutorsförordnande kan vara att en inteckning endast delvis blivit täckt av realisationsmedlen; förordnandet förlänar då giltighet åt hela inteckningen.[84] Att observera är att framställning om förordnande skall enligt 56 § tredje stycket FfL göras senast vid sammanträdet för köpeskillingsfördelningen.[85] Direkt villkor för bifall till framställningen är, likaledes enligt det sist angivna lagrummet i FfL, att pantbrevet inges.[86] Det förutsätts alltså att

[79] Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall enligt 35 § fjärde st. FfL betalas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning; jfr här ovan s. 142.
[80] Uttalandet i LBs bet. 1908 s. 447 f., att ett utsträckande av övertagandeprincipen "skulle nödvändiggöra invecklade bestämmelser för att behörigen tillgodose inroparens intresse" (se här ovan s. 364), torde anspela på nu berörda förhållande; jfr prop. B s. 330, LBs bet. 1908 s. 351 f. och Alméns PM s. 167 ff. (se även s. 24).
[81] Se prop. B s. 330.
[81a] Se prop. B s. 1025 f. samt prop. A s. 388 f. (lagrådets utl.) och 416.
[82] Jfr prop. B s. 912.
[83] Se ovan s. 144.
[84] Ang. de nu berörda incitamenten till utverkande av överexekutorsförordnande se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 132. Jfr även prop. B s. 912.
[85] Jfr referenserna till Olivecrona i nästföregående not.
[86] Jfr ovan s. 144 samt de i nästföregående båda noter åberopade litteraturställena hos Olivecrona.

inroparen lyckats komma över inteckningen. Sedan överexekutor tillmötesgått hans begäran och meddelat sitt förordnande, utgör inteckningen, så länge inroparen inte pantsatt den, ett ägarhypotek.[87]

Andra punkten. Inom ramen för den i det föregående lämnades översikten över exekutionsreglerna har redovisats de i 14—17 §§ FfL upptagna bestämmelserna angående särskild försäljning av fastighetstillbehör.[88] Stadganden om separat tillbehörsförsäljning gavs redan år 1967 i anslutning till lagen om vad som är fast egendom och fanns till en början inrymda i 100 a—c §§ UL;[89] i samband med tillkomsten av JB överfördes dessa stadganden tämligen oförändrade till angivna 14—17 §§ FfL. Såsom framhölls i nyssnämnda översikt är förutsättningen för särskild tillbehörsförsäljning att det i den aktuella situationen anses sannolikt att tillbehören kan med fördel säljas för sig utan samtidig försäljning av fastigheten i övrigt. Sådan tillbehörsförsäljning skall ske i överensstämmelse med reglerna om försäljning av utmätt lösöre. Vad som inflyter genom försäljningen skall enligt en därvidlag uppställd huvudregel tillkomma dem som har fordringar med rätt i fastigheten allt efter deras inbördes företräde enligt förmånsrättslagen. Den som har fordran med panträtt i fastigheten kan dock avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt; innehavare av fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får likväl inte avstå från betalning ur tillbehörsmedel under annan förutsättning än att samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.[90] Separat tillbehörsförsäljning är i första hand avsedd att tillämpas i fråga om industritillbehör men kan komma till begagnande även beträffande fastighetstillbehör av annan beskaffenhet. Ifrågavarande försäljningsform kan användas både i förening med auktionsförsäljning av fastigheten i övrigt och i kombination med underhandsförsäljning av fastigheten i övrigt.[91]

Förevarande stadgande i JB klarlägger som synes vilken inverkan separatförsäljning av tillbehör har på giltigheten av enkel inteckning.[92] Till motsvarande inverkan på giltigheten av gemensam inteckning återkommer framställningen i kommentarerna till andra stycket i paragrafen. Det framgår av förevarande stadgande rörande enkel inteckning att, om medel influtit genom separatförsäljning av tillbehör, inteckningen skall bli utan giltighet till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.[93] Stadgandet står i saklig förenlighet med vad som gällde redan före JBs ikraftträdande på grund av en,

[87] Jfr ovan s. 336 f.
[88] Se ovan s. 129 f.
[89] Se ang. 100 a—c §§ UL ovan s. 363 not 42 ävensom prop. B s. 910 f.
[90] 16 § första st. tredje p. FfL; jfr den därmed överensstämmande lokutionen i 6 kap. 13 § andra st. JB. Se jämväl prop. B s. 911 f.
[91] Ang. underhandsförsäljning av fastighet se nedan vid 6 kap. 12 § tredje st. JB.
[92] Måhända är förevarande stadgande inte hänförligt enbart till enkel inteckning utan även till gemensam; se nedan vid andra st. i förevarande paragraf.
[93] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 153, samme förf., Inteckning och panträtt s. 133 samt Stark a. a. s. 206. Att observera är att medel inte skall anses ha "utfallit" om panträttshavaren avstått från betalning; se prop. 1971: 20 s. 531 (lagrådets utl.) och Walin—Lorichs a. a. s. 78.

samtidigt med tillkomsten av omnämnda bestämmelser i 100 a—c §§ UL, upptagen komplementreglering i 23 § IF.[94]

Andra stycket. JBs ställningstagande till spörsmålet om exekutiv försäljnings inverkan på gemensam inteckning är såsom förut framgått präglat av det principiella synsättet att avräkning på köpeskillingen inte skall få ske med mindre försäljningen utan föregående särutrop avser hela det samintecknade komplexet. Konsekvenserna av den principattityden är att gemensam inteckning efter auktion behåller oförändrad giltighet, om försäljningen haft nyssnämnda karaktär, men i händelse av annan försäljningskaraktär helt upphör (alltså blir ogiltig) i fastighet, som var föremål för försäljningen, och nedsätts i övriga samintecknade fastigheter med belopp motsvarande vad som vid försäljningen utföll på inteckningen.[95] Dessa konsekvenser modifieras av att överexekutor kan även beträffande gemensam inteckning meddela förordnande enligt 56 § FfL om fortsatt inteckningsansvar;[96] det skall dock redan här anmärkas att förordnandemöjligheten är i fråga om gemensam inteckning strikt avgränsad till begagnande enbart i viss närmare angiven situation.

Gentemot den attityd JB sålunda intar till exekutiv försäljnings inverkan på gemensam inteckning skulle kanske kunna invändas att en i och för sig inte önskvärd kontantbetalning härigenom framtvingas. Beaktas bör emellertid att den försäljningsform som inte föranleder sådana resultat, nämligen försäljning av hela det samintecknade komplexet utan föregående särutrop, torde fortsättningsvis bli den dominerande.[97] JB innehåller som bekant åtskilliga regler som är ägnade att befrämja en sådan utveckling. Så skall gemensam inteckning kunna beviljas bara om de berörda fastigheterna är i samme ägares hand, och vidare uppställs förbud mot särinteckning såväl i fastighet ingående i ett komplex av samintecknade fastigheter som i ideell andel av fastighet.[98] Helt i enlighet med lagstiftarens intentioner samverkar dessa regler till att inteckningsgemenskapen upplöses när gemensamt intecknade fastigheter kommer på skilda händer eller en verklig intressegemenskap dem emellan av andra skäl inte längre består. Ytterligare innefattar JB i förhållande till den äldre rätten förenklade bestämmelser rörande utsträckning, utbyte och relaxation;[99] också den förenklingen kommer att för intressenterna underlätta anpassningen av fastighetens inteckningsbelastning efter eventuellt inträdande ändrade förhållanden. Man kan därför förvänta att exekutiv försäljning som berör gemensamt intecknade fastigheter i betydligt större utsträckning än som var fallet under den äldre rättens bestånd kommer att hänföra sig till hela det samintecknade komplexet och inte föranleda särutrop. I samma mån undviks alltså ett framtvingande av kontantbetalning. Det bör jämväl nämnas i detta sammanhang att FfL innefattar bestämmelser som är inriktade på att in-

[94] Jfr ovan s. 363 not 42; se vidare prop. B s. 911.
[95] Jfr ovan s. 366.
[96] Jfr ovan s. 370 f.
[97] Jfr exempelvis Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151.
[98] 22 kap. 2 § andra st. JB; se ovan s. 110 och 219 f.
[99] 22 kap. 7, 8 och 11 §§ JB.

skränka förekomsten av särutrop.[1] Försäljning som nödgas använda sig av sådana torde väl aldrig helt kunna undvikas, men det har ansetts att fördelarna från förenklingssynpunkt med att tillämpa den reglering i förevarande hänseende vilken JB valt betydligt överväger de eventuella olägenheterna av att panthavaren i vissa fall tvingas lyfta kontant betalning.[2]

Rörande medel som inflyter vid separatförsäljning av fastighetstillbehör föreskrivs ju i första stycket andra punkten av förevarande paragraf att i den mån belopp ur medlen utfallit på enkel inteckning denna förlorar sin giltighet; beträffande bakgrund och närmare klarläggande av föreskriften må här hänvisas till vad som ovan anmärkts vid första stycket andra punkten.[3] Redan av de kommentarerna framgick att medel från särskild tillbehörsförsäljning medför inverkan också på gemensam inteckning varå betalning ur medlen utfaller. Detsamma var förhållandet enligt den äldre rätten där — liksom uti 23 § IF i fråga om enkel inteckning — i 36 § 1 mom. IF fanns en sedan år 1967 gällande komplementreglering i ämnet;[4] innebörden av sagda komplementreglering i 36 § 1 mom. IF var att i den mån betalning för inteckningen utgick ur tillbehörsmedel inteckningen blev ogiltig i vad den berörde fastighet som var föremål för försäljningen, medan övriga intecknade fastigheter blev befriade från inteckningsansvar för vad som hade "kunnat utgå ur" tillbehörsmedlen. Om det sålunda synes vara helt klart att nu redovisade komplementreglering i 36 § 1 mom. IF avsetts skola få sin "i huvudsak oförändrade" motsvarighet i JB,[5] inställer sig faktiskt tvekan om var denna motsvarande reglering är inrymd. Kommentarerna här ovan till föreskriften i första stycket andra punkten utgick från att föreskriften rörde enbart enkel inteckning eftersom den redaktionella utformningen av första stycket jämförd med utformningen av andra stycket oförtydbart ger sken av att regleringen uti första stycket i dess helhet exklusivt hänför sig till enkel inteckning. Möjligen är så inte fallet.[6]

I så måtto har viss olikhet i förhållande till vad som gällde enligt komplementregleringen i 36 § 1 mom. IF redan berörts i det att förut nämnts att även innehavare av gemensam inteckning kan avstå från betalning ur tillbehörsmedel utan att han fördenskull skall behöva vidkännas att inteckningen blir ogiltig i den utsträckning betalning "kunnat utgå"; visst särskilt villkor är dock uppställt för att avståendet inte skall påverka inteckningens giltighet. Här-

[1] Se t. ex. 37 § FfL, kommenterad ovan s. 137 och 140 f. samt nedan i anslutning till första p. i förevarande st. av 6 kap. 12 § JB.
[2] Jfr prop. B s. 332.
[3] S. 371 f.
[4] Jfr ovan s. 363 not 42; se vidare prop. B. s. 911.
[5] Jfr prop. B s. 911.
[6] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 153 och Stark a. a. s. 206. — Den oklara redaktionella utformningen i detta avseende liksom den på vissa andra håll förefintliga mindre tydliga artikulationen i lagtexten är i hög grad en konsekvens av att man övergav jordabalksutredningens distinkta indelning av regelstoffet i bestämmelser som rörde enkel inteckning och bestämmelser som rörde gemensam inteckning. Långt ifrån att erkänna den dispositionens företräden i fråga om redighet och klarhet betecknade departementschefen den i stället som "onödigt svåröverskådlig" (se prop. B s. 321).

vidlag får hänvisas till vad som med referens till regleringen i FfL har anmärkts vid första stycket andra punkten i förevarande paragraf i JB.

Sammanfattningsvis må alltså konstateras att betalning som från separat tillbehörsförsäljning utfaller på gemensam inteckning föranleder att inteckningen alltid blir i samma mån ogiltig, i vilket konstaterande ligger också att inteckningshavaren kan avstå från betalning utan att avståendet berör inteckningens giltighet, dock att därvidlag angivna särskilda villkor måste vara uppfyllt.

Första punkten. Det har förut framhållits att denna försäljningsform torde bli den vanliga vid exekutiv auktion på gemensamt intecknad fastighet.[7] Uppenbart är att om en fullständig kongruens i både ägar- och belastningshänseende föreligger samt den exekutiva försäljningen därtill avser hela det samintecknade fastighetskomplexet detta blir att vid försäljningen behandla precis på samma sätt som en "enkelt" intecknad fastighet. Förfarandet följer därvid helt och hållet procedurföreskrifterna beträffande försäljning av sådan fastighet, något som uttryckligen fastslås i 51 § FfL.[8] Att under sådana omständigheter förevarande regel i JB i fråga om försäljningens inverkan på inteckningens giltighet utan vidare hänvisar till motsvarande regel om försäljnings inverkan å enkel inteckning ter sig naturligt.[9]

Observeras bör emellertid att även i fall då dylik fullständig kongruens inte är för handen en möjlighet föreligger att tillämpa den försäljningsform som nyss berörts. Här syftas på bestämmelsen i 37 § FfL som tillåter att exekutiv försäljning kan på begäran av sakägare vilkas rätt beror därav, såvitt avser annat än erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen samt tiden för tillträde, ske på andra villkor än som anges i FfL;[10] med stöd av 37 § FfL synes bl. a. kunna göras avvikelse från bestämmelserna i 50—55 §§ FfL angående villkor vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter,[11] något som torde berättiga till att en överenskommelse mellan rättsägarna om att försäljningen skall ske enligt mönstret för enkelt intecknad fastighets försäljning får bestämma proceduren.[12] Att samtliga gemensamt intecknade fastigheter är i samme ägares hand lär dock även i så fall få anses vara en förutsättning för att tillvägagångssättet vid enkelt intecknad fastighets försäljning skall kunna komma i tillämpning.[13] Skulle auktionen förrättas i enlighet därmed blir förevarande stadgande i JB rörande försäljningens inverkan på inteckningens giltighet likaså att tillämpa.

Andra punkten. Bestämmelsen tar sikte på det läget att, liksom i första punkten, hela det samintecknade fastighetskomplexet skall försäljas på auktionen. Men skillnaden i jämförelse med den i första punkten åsyftade situationen är

[7] Se ovan s. 372.

[8] Se ovan s. 146 och Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151; jfr även Stark a. a. s. 206.

[9] Jfr ovan s. 149.

[10] Se ovan s. 137, 140 f. och 373 not 1.

[11] Se Walin—Lorichs a. a. s. 121.

[12] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151.

[13] Visserligen torde med tillämpning av 37 § FfL gemensam sakägarförteckning kunna användas även vid försäljning av blott en del av ett samintecknat komplex. Men ett sådant fall synes gå in under 6 kap. 12 § andra st. tredje p. JB. Se prop. 1971: 20 s. 548 (lagrådets utl.) och Walin—Lorichs a. a. s. 176.

alltså att i förevarande fall försäljningen sker enligt särskilda sakägarförteckningar. Den ordinära effekten blir då den förut angivna, nämligen att den gemensamma inteckningen förlorar sin giltighet i och med försäljningen.[14] Bevekelsegrunderna härför har likaledes behandlats i det föregående.[15] Kort uttryckt skulle det vara olämpligt att tillämpa en annan ordning enligt vilken — såsom under den äldre rättens bestånd — inteckningen skulle få kvarstå uppsplittrad och deklasserad till särinteckningar i de olika komponenterna i fastighetskomplexet. Särskilt otillfredsställande skulle följden bli om inteckningens förändrade beskaffenhet och status därvid inte var tydligt avläsbar, och för att förebygga ifrågavarande med den äldre rättens konstruktion förbundna olägenhet skulle under alla förhållanden speciella och kanske ganska vidlyftiga anordningar ha erfordrats. Uppenbarligen är det fördenskull mera ändamålsenligt att låta den gemensamma inteckningen falla bort och att hänvisa inroparen till att ta ut nya inteckningar.[16]

Såsom nämnts[17] föreligger dock även beträffande gemensam inteckning en möjlighet att — låt vara enbart med avseende å särskild situation — utverka överexekutorsförordnande om fortsatt inteckningsansvar där ordinärt lagregelns effekt skulle vara att inteckningen blir ogiltig.

Bakgrunden till denna modifikation av regeleffekten har redan berörts. Vid lagrådsgranskningen av det ursprungliga utformandet av departementsförslagets bestämmelser i det aktuella ämnet angående exekutions inverkan på gemensam inteckning framhöll lagrådet att, om från en fastighet avstyckats annan fastighet som endast subsidiärt svarade för inteckningarna i stamfastigheten och om den exekutiva försäljningen avsåg enbart stamfastigheten, den tänkta lagregeln skulle leda till att samtliga inteckningar i stamfastigheten föll bort, även bottenінteckningarna.[18]

Botemedlet mot en sådan naturligtvis föga motiverad konsekvens blev att också här överexekutor skall få med avsteg från den automatiska regeleffekten förordna om inteckningens fortsatta giltighet.[19] Enligt 56 § andra stycket FfL får sålunda vid försäljning som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje punkterna JB förordnande om fortsatt inteckningsansvar meddelas beträffande gemensam inteckning som besvärar fastigheten, men bara om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran för vilken panträtt på grund av inteckningen åtnjuts blivit täckt. Det framgår alltså vad som redan påpekats, nämligen att förordnandemöjligheten här är reserverad för en alldeles speciell situation, nämligen den då den sålda fastigheten har att enligt 6 kap. 11 § andra stycket JB svara för hela inteckningen i förhållande till de andra i det gemensamma ansvaret inbegripna fastigheterna. Fråga är dock inte endast om det av lagrådet fokuserade fallet att den exekutiva försäljningen avser blott den primäransva-

[14] Se ovan s. 366 och 372.
[15] Se ovan s. 365 f.
[16] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 132.
[17] Se ovan s. 372.
[18] Se ovan s. 367.
[19] Se prop. B s. 912.

riga fastigheten — det fallet hör enligt systematiken i 6 kap. 12 § JB hemma under tredje punkten av paragrafens andra stycke — utan bestämmelsen i FfL rör som synes också det fallet att såväl primärfastigheten som de enbart subsidiärt solidariskt ansvariga fastigheterna omfattas av försäljningen — när denna med andra ord är att hänföra under förevarande punkt. Viktigt att observera är även det andra förbehållet i det återgivna stadgandet i FfL, d. v. s. förbehållet att den fordran för vilken panträtt på grund av inteckningen åtnjuts blivit täckt vid försäljningen. Ratio för denna möjlighet att förordna om inteckningens fortsatta giltighet är förstås det i detta speciella läge oberättigade i att inteckningen i stamfastigheten får röna vanliga gemensamma inteckningars öde. Har inteckningen blivit helt täckt av köpeskillingen för stamfastigheten,[20] saknas skäl för att låta inteckningen utsläckas och dess plats i förmånsrättsordningen intas av sämre liggande inteckning eller inteckningar. Antingen den genom överexekutorsförordnandet preserverade inteckningen avräknas på köpeskillingen och sålunda blir kvar i fordringsägarens hand eller den inlöses av inroparen, representerar ju dess prioritetsläge ett värde som det inte skulle vara meningsfullt att uppoffra.[21]

Synnerligen angeläget är att beakta det snäva utrymmet för överexekutorsförordnande av ifrågavarande slag, eftersom formuleringen av förevarande punkt i JB liksom av tredje punkten i samma stycke är så allmänt hållen att den kan ge intrycket att fältet för undantag är lika vidsträckt som enligt första stycket första punkten i paragrafen.[22]

En tillämpning av 56 § FfL med avseende å gemensam inteckning resulterar alltså i att en enkel inteckning i stamfastigheten kvarstår. Beträffande de formella betingelserna för överexekutorsförordnandet må här i övrigt hänvisas till vad som i det avseendet förut har anmärkts.[23]

Tredje punkten. Denna punkt befattar sig med en exekutiv försäljning som inte inbegriper hela komplexet av gemensamt intecknade fastigheter utan bara någon eller några av dessa, och lagregeln ger besked om försäljningens inverkan på giltigheten av den gemensamma inteckningen dels i vad inteckningen besvärar den eller de sålda fastigheterna dels i vad inteckningen besvärar den eller de fastigheter som lämnats utanför försäljningen. I det förra hänseendet är sålunda alltjämt fråga om sammanhang som i den äldre rätten avhandlades i 36 § 1 mom. första stycket IF, medan den äldre rättens motsvarighet till förevarande reglering i dess senare del fanns i 36 § 1 mom. andra stycket IF.

[20] Skulle inte den förutsättningen vara för handen, blev följden att stamfastigheten hade att i fortsättningen svara för en del av inteckningen och den eller de avstyckade fastigheterna för resten, vilket skulle vara opraktiskt. Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 133.

[21] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 152, samme förf., Inteckning och panträtt s. 133 samt Walin—Lorichs a. a. s. 175 ff. Jfr prop. 1971: 20 s. 547 f. (lagrådets utl.).

[22] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 151 f. samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 132 f. Formuleringen hos Stark a. a. s. 206 kan missförstås ("*Också* när det gäller gemensam inteckning kan överexekutor förordna om fortsatt inteckningsansvar *i vissa fall.*")

[23] Se ovan s. 144, 149 och 370 f.

Beträffande försäljningens inverkan på inteckningen i vad denna häftar vid den eller de sålda fastigheterna blir den ordinära effekten densamma som enligt andra punkten, d. v. s. inteckningen förlorar sin giltighet i och med försäljningen.[24] Också här finns dock en möjlighet att utverka överexekutorsförordnande om fortsatt inteckningsansvar. Vad angår förutsättningar och utrymme för dylikt förordnande gäller detsamma som enligt andra punkten; det må följaktligen hänvisas till kommentarerna i anslutning till den punkten.[25]

I fråga om försäljningens inverkan på inteckningen i vad denna besvärar den eller de fastigheter i det samintecknade komplexet vilka lämnats utanför försäljningen skall erinras om att den äldre rättens innebörd sådan den kom till uttryck i 36 § 1 mom. andra stycket IF var att hithörande fastighet eller fastigheter inte vidare skulle häfta för vad av inteckningen "kunnat utgå" ur köpeskillingen för den eller de fastigheter som sålts.[26]

Ursprungsversionen av departementsförslaget till ny jordabalk innehöll i detta ämne följande bestämmelse: "Svara flera fastigheter gemensamt för inteckning och säljes någon eller några av dem på exekutiv auktion, svara de övriga ej vidare för belopp som utgått ur köpeskillingen för de fastigheter som sålts."[27] I den version av paragrafen som underställdes lagrådets förnyade granskning var lydelsen av regleringen i ämnet identiskt överensstämmande med den som möter i den slutliga gestaltningen av paragrafen.[28]

Uti motiven till sistnämnda utformning av paragrafen underströk departementschefen att det som tillmättes avgörande enligt innehållet i 36 § 1 mom. andra stycket IF var vad som kunnat utgå ur köpeskillingen för den eller de fastigheter som sålts och inte vad som verkligen utgått. Likaså erinrade departementschefen i sammanhanget om den ursprungliga, nyss återgivna lydelsen av departementsförslagets reglering i detta ämne och betonade att enligt den lydelsen beaktades endast vad som utgått ur köpeskillingen. Med hänsyn till att motiven till den avvikelsen i förhållande till IF inte hade närmare redovisats i den ursprungliga lagrådsremissen[29] ävensom i betraktande av att utsöknings-lagberedningen hade förordat en reglering i saklig överensstämmelse med IFs[30] förklarade sig departementschefen nu ha anledning att utveckla skälen för ändringen i fråga. Regeln i IF att de i den exekutiva försäljningen inte inbegripna fastigheterna svarade endast för vad som inte kunnat utgå ur köpeskillingen ledde till att något fullständigt gemensamt inteckningsansvar inte längre kom att råda beträffande dessa fastigheter, konstaterade departementschefen. Visade det sig nämligen vid senare tillfälle att belopp för vilket någon av de i försäljningen inte inbegripna fastigheterna svarade primärt inte kunde tas ut ur fastigheten, skulle bristen fördelas på de övriga i försäljningen inte inbegripna fastigheterna. Brist som egentligen skolat påföras den eller de sålda fastigheterna fick dock inte föras i försäljningen inte inbegripen fastighet

[24] Se ovan s. 366, 372 och 375.
[25] Ovan s. 375 f.
[26] Se ovan s. 73 f. och 362 f.
[27] Prop. A s. 117 f. (vänsterspalten).
[28] Prop. A s. 117 f. (högerspalten).
[29] Faktiskt inte alls; se prop. B s. 333.
[30] Se SOU 1968: 64 bilaga A, 19 § tredje st.

till last om bristen kunnat utgå ur köpeskillingen för den eller de sålda fastigheterna.[31] Den utväg som inteckningshavaren hade enligt IF att hindra det sålunda antydda ansvarsbortfallet var att vid den första exekutiva försäljningen begära indragning av den eller de övriga gemensamt intecknade fastigheterna. Tydligt var, framhöll departementschefen, att de förändringar av inteckningsansvaret vid gemensam inteckning vilka enligt vad han sålunda påvisat kunde inträda i hägnet av dåtida rätt såsom konsekvens av att endast någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter såldes exekutivt blev svåra att överblicka i praktiken och därför lätt kunde ge upphov till missförstånd. Pantbrevet skulle, om sådana förhållanden fick bestå, bli föga lämpat för omsättning. Departementschefen hänvisade i sammanhanget till att han i motiven till den ursprungliga lagrådsremissen av departementsförslaget till ny jordabalk hade närmare utvecklat dessa synpunkter med avseende på andra, med det nu behandlade fallet likartade situationer.[32] Med hänsyn till de skäl som där anfördes ansåg departementschefen att dåvarande rätt inte innebar någon lämplig ordning. Den i departementsförslaget lanserade regeln däremot ledde till att man hade att ta hänsyn endast till betalning som faktiskt hade utgått ur köpeskillingen för såld fastighet. Sedan inteckningen hade skrivits ned med ett belopp motsvarande den vid försäljningen på inteckningen utfallande betalningen, var de i försäljningen inte inbegripna gemensamt intecknade fastigheterna ansvariga enligt vanliga regler. Mot departementsförslagets regel kunde visserligen invändas att regeln kunde leda till en övervältring av inteckningsansvar från såld fastighet till den eller de fastigheter som inte hade inbegripits i den exekutiva försäljningen utan att vederbörande rättsinnehavare hade lämnat samtycke till att ett ökat ansvar lades på deras fastigheter. Logiken kunde därför tyckas kräva att regeln kompletterades med bestämmelser om möjlighet för den, vars rätt kunde påverkas, att begära indragning i den exekutiva försäljningen även av de gemensamt intecknade fastigheter som inte redan genom exekutionssökandens åtgärd omfattades av förfarandet. Av andra skäl borde emellertid en sådan väg inte beträdas, hävdade departementschefen. Beaktas borde för övrigt att problemet syntes ha praktisk betydelse bara när det fanns särintressen i det gemensamt intecknade fastighetskomplexet, fortsatte han. Med särintressen åsyftades då situationer när fastigheterna var i skilda ägares händer eller när inteckning i viss fastighet inte besvärade hela komplexet.[33] Den nya balken skulle emellertid bli utfor-

[31] Denna departementschefens slutsats förefaller inte att vara helt odisputabel och blev också mycket riktigt dragen i tvivelsmål vid den efterföljande lagrådsgranskningen; se nedan s. 379.

[32] Departementschefen hänvisade mera preciserat angivet till prop. B s. 331; de uttalanden som där möter har refererats ovan i denna kommentarbok s. 365 f.

[33] Vad departementschefen menade när han gjorde detta uttalande är väl inte alldeles klart. Att "problemet torde ha praktisk betydelse bara när det finns särintressen i det gemensamt intecknade fastighetskomplexet" synes erbjuda ringa tröst, eftersom den i 6 kap. 12 § andra st. tredje p. JB behandlade situationen svårligen torde kunna tänkas utan att särintressen förefinns. Skulle fullständig kongruens i både ägar- och belastningshänseende föreligga komponenterna i komplexet sinsemellan, måste en partiell exekution te sig såsom en ren undantagsföreteelse om den nu över huvud taget framstår som någonsin sannolik.

mad på sådant sätt att särintressen inte kunde bestå under längre tid, varför spörsmålet kunde få aktualitet endast i undantagsfall. Det kunde också ifrågasättas om det fanns anledning att behålla det långtgående skydd för särintressen i gemensamt intecknade fastighetskomplex vilket kännetecknade dåvarande rätt. Mot bakgrund av vad departementschefen sålunda hade anfört fann han övervägande skäl tala för att inte tillåta att stympat gemensamt inteckningsansvar skulle kunna uppkomma som följd av att endast någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter såldes exekutivt. En spärr häremot skapades genom departementsförslagets regel om att hänsyn skulle i den diskuterade situationen tas endast till betalning som verkligen hade utgått ur köpeskillingen för fastighet som hade sålts exekutivt eller ur behållen avkastning eller andra influtna medel. Av redaktionella skäl borde regeln likväl få en annan utformning än i det ursprungligen till lagrådet remitterade departementsförslaget, slutade departementschefen.[34]

Det av departementschefen sålunda ventilerade spörsmålet tilldrog sig uppmärksamhet också vid den förnyade lagrådsgranskningen. Anledningen till att departementsförslaget hade frångått formuleringen i 36 § 1 mom. andra stycket IF på denna punkt uppgavs vara — noterade lagrådet — att man inte velat tillåta att exekutiv försäljning av någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter gav upphov till ett stympat gemensamt inteckningsansvar för de övriga fastigheterna, innebärande en begränsning av det subsidiära ansvaret. Även i sin lydelse enligt den lagrådet nu underställda versionen var departementsförslagets bestämmelse avsedd att möjliggöra utkrävande i full omfattning av inte försålda fastigheters gemensamma ansvar för inteckningen till den del inteckningen efter nedskrivning på grund av utfallen betalning fortfarande gällde, summerade lagrådet. Huruvida IFs uttryck "kunnat utgå" kunde åberopas som stöd för en begränsning av de inte försålda fastigheternas subsidiära ansvar för återstående del av inteckningen syntes vara tvivelaktigt, fortsatte lagrådet. Att enligt dåvarande rätt en sådan begränsning i vissa fall inträdde var emellertid klart, även om förutsättningarna för att den exekutiva försäljningen skulle medföra denna verkan delvis var omtvistade.[35] En ändring på denna punkt var knappast någon nödvändig konsekvens vare sig av panträttens allmänna utformning i den tilltänkta nya jordabalken eller av den nya lagstiftningens behandling i övrigt av frågor om gemensamma inteckningar, anförde lagrådet vidare. De praktiska olägenheterna av ett stympat gemensamt ansvar var emellertid påtagliga och syntes få tillmätas större vikt än betänkligheterna mot en sådan ansvarsövervältring som kunde bli följden av full gemensam ansvarighet för återstående del av inteckningen. Den i departementsförslaget intagna ståndpunkten borde därför i sak godtas. Då med hänsyn till vad lagrådet hade anfört olikheten i förhållande till dåvarande rätt knappast kunde sägas klart framgå av skillnaden i uttryckssätt mellan IF och den föreslagna lagtexten, skulle det möjligen kunna anses behövligt med en

[34] Prop. B s. 912 ff.

[35] Lagrådet hänvisade i detta sammanhang till Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 127 jämte där (i not 25) angiven litteratur. Olivecrona tar inte själv deciderad ställning i frågan men refererar två motstående uppfattningar av vilka den ena talar emot departementschefens tolkning av dåvarande rätt.

uttrycklig bestämmelse av innehåll att inte försålda fastigheters inbördes ansvarighet för återstående del av inteckningen inte påverkades av försäljningen. En sådan bestämmelse kunde dock undvaras, medgav lagrådet.[36]

Den ansvarsövervältning som förevarande bestämmelse kan leda till blir måhända en inte helt undantagsbetonad företeelse. I rättslitteraturen illustreras eventualiteten härav med ett gott exempel.[37] Fastigheterna A, B och C är intecknade gemensamt för 25 000 kronor. A svarar primärt för 10 000, B för 10 000 och C för 5 000 kronor. Om B blivit exekutivt försåld och det utfallit 10 000 kronor på inteckningen, svarar i fortsättningen A och C gemensamt för 15 000 kronor. Om A och C sedermera säljs och C inte inbringar någonting till betalning av inteckningen, har A att svara för 15 000 kronor. Skulle alla tre fastigheterna ha sålts samtidigt, hade den brist som uppstått i C fördelats mellan A och B.

Tredje stycket. Institutet exekutiv försäljning "under hand", reglerat i 57—61 §§ FfL, har tämligen ingående behandlats i det föregående vartill får hänvisas.[38] Likaså har förut återgetts den i 143 § 2 mom. UL upptagna regleringen av hur medelsfördelningen skall ske när fastighet sålts under hand.[39] Av vad sålunda redovisats i den tidigare framställningen må här särskilt bringas i erinran att köparen skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, i den mån inte borgenären kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten, och att fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om inte köparen visar att han avtalat annat med den betalningsberättigade,[40] ävensom att den kontanta köpeskillingen och andra tillgängliga medel skall i första hand fördelas enligt köpevillkoren för underhandsförsäljningen och i övrigt enligt de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning.[41]

Underhandsförsäljning skall äga rum i överensstämmelse med principmönstret vid frivillig fastighetsförsäljning;[42] även beträffande verkan av försäljningen avses detta skola iakttas i den mån den omständigheten att det rör sig om en exekutiv försäljning inte måste leda till annat. I enlighet härmed bör en exekutiv underhandsförsäljning lika litet som en frivillig försäljning ha den följden att inteckningar i såld fastighet helt eller delvis blir ogiltiga; efter en underhandsförsäljning bör sålunda i normalfallet inteckning i fastigheten kvarstå ograverad även om vid medelsfördelningen medel har fallit ut på pantbrevets belopp.[43]

Emellertid är det inte uteslutet att en underhandsförsäljning av fastighet kan komma att föregås av en särskild tillbehörsförsäljning. Om så skett skall tillbehörsmedlen visserligen fördelas samtidigt med köpeskillingen för fastig-

[36] Prop. A s. 317 f.
[37] Se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 152 f.
[38] Se ovan s. 128 f.
[39] Se ovan s. 143.
[40] Se ovan s. 128; jfr prop. 1971: 20 s. 374.
[41] Se ovan s. 143; jfr prop. 1971: 20 s. 374.
[42] Se ovan s. 128.
[43] Se prop. 1971: 20 s. 374; jfr Stark a. a. s. 206.

heten och övriga medel som finns att tillgå. Därvid skall likväl fördelningen av tillbehörsmedel ske enligt särskilda regler i FfL. I den utsträckning tillbehörsmedel skulle vid fördelningen falla ut på pantbrevs belopp bör liksom vid separat tillbehörsförsäljning i övrigt[44] inteckningen helt eller delvis bli ogiltig. Vid beredandet av de lagförslag som resulterade i FfL och ändringarna i UL[45] ansågs en regel härom påkallad. Ursprungligen var den tänkt att upptas som ett komplement till 6 kap. 15 § JB men flyttades på lagrådets rekommendation till förevarande paragraf.[46]

Övergångsbestämmelserna. Eftersom reglerna i 6 kap. 12 § JB innefattar ändringar i förhållande till den äldre rätten, ansågs det att reglerna inte borde tillläggas tillbakaverkande kraft. Närmare bestämt borde de inte gälla då den exekutiva auktionen ägt rum före JBs ikraftträdande men då ännu inte vunnit laga kraft. Ett stadgande härom upptogs i 32 § första stycket PromL.[47]

I andra stycket av 32 § PromL möter ett övergångsstadgande beträffande inteckning i ideell andel av fastighet, enligt vilket om fastigheten efter JBs ikraftträdande säljs på exekutiv auktion inteckningen är ogiltig i andelen sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts. Stadgandet har berörts i den föregående framställningen.[48]

13 §

Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, är inteckning utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Första stycket gäller ej, om innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning och, när fråga är om gemensam inteckning, samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Paragrafens första stycke, som motsvarar 8 kap. 20 § andra stycket i LBs jordabalksförslag av år 1960 samt 8 kap. 18 § andra stycket, 30 § andra stycket och 31 § andra stycket första punkten i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963, reglerar inverkan på inteckning av fördelning enligt UL av medel som är att tillgå trots att exekutiv försäljning inte ägt rum. — Paragrafens andra stycke möjliggör för panthavaren att, med inteckningens fulla giltighet bevarad, vid sådan fördelning avstå från att lyfta tillgängliga medel.

[44] Se ovan s. 371 och 373 f.
[45] Se ovan s. 123 f.; jfr även s. 100 f. och 368.
[46] Se prop. 1971: 20 s. 374 f., 567 f. (lagrådets utl.) och 581.
[47] Se prop. 1970: 145 s. 136 (i departementsförslaget till promulgationslag var det motsvarande lagrummet 29 § första st.), 414 (lagrådets utl.) och 458.
[48] Se ovan s. 151.

I 24 § 2 mom. första stycket IF[49] gavs bl. a. en bestämmelse för det fall att enligt föreskrifter i UL medel skulle fördelas mellan rättsägare i fastighet trots att exekutiv försäljning av fastigheten inte ägt rum. Dylik fördelning kunde avse behållen avkastning eller ersättning som försumlig inropare ålagts att utge, 143 § 2 mom. UL, eller behållning i anledning av tvångsförvaltning, 172 § UL. Fördelningen skulle i bägge fallen ske på sätt angavs i 172 § UL. Där föreskrevs att de tillgängliga medlen skulle användas till betalning av utmätningssökandens fordran och de fordringar vilka ägde företräde framför denna, dock att för fordran varför fastigheten häftade på grund av inteckning annan borgenär än den som vunnit utmätning fick ta del i likviden endast för räntor och andra årligen upplöpande belopp. I det angivna stadgandet i IF utsades att om betalning utföll på huvudstolen av intecknad fordran för vars gäldande försäljningen skolat ske inteckningen skulle till motsvarande belopp vara ogiltig.[50] Att märka är att 36 § IF med dess annars beträffande gemensam inteckning mot 24 § IF svarande stadganden saknade varje bestämmelse angående inverkan på gemensam intecknings giltighet av ifrågavarande slags medelsfördelning. Skälet härtill torde ha varit att regleringen i 24 § IF var så beskaffad att särreglering i detta fall inte ansågs behövlig beträffande gemensam inteckning.[51] — Någon motsvarighet till andra stycket av förevarande paragraf i JB fanns inte i den äldre rätten. Eftersom endast utmätningssökanden var berättigad till utdelning på intecknings huvudstol vid medelsfördelningen och det kunde presumeras att utmätningssökanden inte skulle kunna tänkas avstå från att lyfta tillgängliga medel, skulle en bestämmelse om avstående och dess verkan inte ha haft något underlag.

Första stycket. Den i 8 kap. 20 § andra stycket i 1960 års jordabalksförslag upptagna regeln var i sak helt överensstämmande med det angivna stadgandet i 24 § 2 mom. första stycket IF.[52]

Sagda regel i 1960 års jordabalksförslag överfördes oförändrad till 8 kap. 18 § andra stycket i 1963 års jordabalksförslag. Detta förslag, som ju inbegrep också gemensamma inteckningar, upptog den härvidlag förordade regleringen uti 8 kap. 30 § andra stycket (beträffande verkningarna å den gemensamma inteckningen såvitt avsåg den i sammanhanget aktuella fastigheten) och i 8 kap. 31 § andra stycket första punkten (beträffande verkningarna å den gemensamma inteckningen såvitt avsåg övriga fastigheter i det saminteckнade komplexet).[53]

I det ursprungliga till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk upptogs en bestämmelse som i sak nära anslöt till vad som i här behandlade ämne föreskrevs i 24 § 2 mom. första stycket IF, 8 kap. 20 § andra stycket i 1960 års jordabalksförslag och 8 kap. 18 § andra stycket i 1963 års jor-

[49] Paragrafen omnämnd ovan s. 72 och 74.

[50] Ang. dessa stadganden i den äldre rätten se även Lamm a. a. s. 44 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 128, samme förf., Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 164 f. samt prop. B s. 333 och 914.

[51] Se SOU 1963: 55 s. 373 och prop. B s. 333.

[52] Se SOU 1960: 25 s. 215 och prop. B s. 333.

[53] Se SOU 1963: 55 s. 367 och 373 f.; jfr prop. B s. 333. — Ang. dispositionen av reglerna i 1963 års förslag se SOU 1963: 55 s. 372 f.; jfr ovan s. 373 not 6.

dabalksförslag. Departementschefen förklarade i motiven uttryckligen att bestämmelsen avsåg såväl enkel inteckning som gemensam inteckning.[54]

Vid lagrådsgranskningen i anledning av denna ursprungliga remiss[55] behandlade lagrådet förevarande paragraf tillsammans med den nästföregående och gjorde därvid med tillämpning på båda paragraferna de allmänna uttalanden som återgetts här ovan i anslutning till 6 kap. 12 § JB.[56] Beträffande förevarande paragraf framförde lagrådet inte någon konkret kritik i sak; inte heller rekommenderades härvidlag några ändringar i redaktionellt hänseende.[57]

I den förnyade remissen till lagrådet[58] konstaterade departementschefen att förutsättningarna för regleringen dåmera hade i väsentliga avseenden ändrats. Sålunda kunde medel i ytterligare ett fall finnas tillgängliga vid fördelning som ägde rum trots att exekutiv försäljning inte hade skett, nämligen efter särskild försäljning av tillbehör till fastighet.[59] Vidare förelåg förslag om ett avskaffande av det i 7 kap. UL reglerade institutet tvångsförvaltning av fast egendom, ett förslag på vars genomförande det fanns anledning att grunda det vidare jordabalksarbetet. Beträffande medelsfördelningens inverkan på inteckning fanns enligt departementschefens mening inte skäl att för de i förevarande paragraf behandlade fallen ha någon annan regelutformning än som skulle föreslås gälla för övriga fall av medelsfördelning, nämligen att inteckning skulle bli utan verkan till belopp som utfallit på pantbrevets belopp. Departementschefen föreslog en lydelse av lagtexten i första stycket av paragrafen i enlighet härmed.[60]

Vid den därpå följande slutliga lagrådsgranskningen av paragrafen riktades inte någon erinran mot innehåll eller utformning av detta stycke i paragrafen.[61]

Det av departementschefen i lagrådsremissen bebådade upphävandet av 7 kap. UL vari 172 § ingick genomfördes medelst den förut omnämnda 1971 års lag om ändring i UL[62] vilken lag trädde i kraft samtidigt med JB. Genom lagen om ändring i UL fick 143 § en delvis förändrad innebörd. I paragrafens 3 mom., som i detta avseende fick ersätta 2 mom., behandlades fördelning av tillgängliga medel när försäljningsförfarande avbrutits innan fastigheten sålts. Andra punkten i 3 mom. skänktes följande lydelse: "Vid fördelning av andra medel än behållen köpeskilling för särskilt sålda tillbehör har dock annan borgenär än sökanden rätt att få betalning endast för ränta och kostnader, om hans fordran är förenad med panträtt på grund av inteckning."[63]

[54] Se prop. B s. 334 (paragrafen var i departementsförslaget betecknad som 12 §); jfr ang. lagtexten prop. A s. 118 (vänsterspalten).
[55] Jfr ovan s. 367 not 58.
[56] Se ovan s. 367.
[57] Jfr prop. A s. 242 f.
[58] Jfr ovan s. 367.
[59] Se därom ovan s. 129 f., 371 f. och 373 f.
[60] Se prop. B s. 914; jfr ang. lagtexten prop. A s. 118 (högerspalten).
[61] Jfr prop. A s. 318.
[62] Se ovan s. 124. Ang. upphävandet av institutet tvångsförvaltning se även prop. 1971: 20 s. 2 och 190 samt Walin—Lorichs a. a. s. 31 och 226.
[63] Se t. ex. Walin—Lorichs a. a. s. 263 f.

Första stycket av förevarande paragraf upptogs i JB i enlighet med den lydelse lagtexten hade erhållit i den förnyade lagrådsremissen.

Kanske kan behöva påpekas att medel som utgår i form av tillägg inte inverkar på inteckningens giltighet.[64]

Andra stycket. Lika litet som IF innefattade 1960 års jordabalksförslag någon regel som gav möjlighet för panthavaren att, med inteckningens fulla giltighet bevarad, vid fördelning av medel vilka är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts avstå från att lyfta tillgängliga medel. Uppenbarligen var bevekelsegrunden för avsaknaden av en sådan regel densamma som angetts beträffande IF.[65] Väl att märka tillhandahöll sagda förslag med avseende å annan medelsfördelning en dylik regel och introducerade därmed ett nytt tänkande på detta område; härom får hänvisas till kommentarerna till 6 kap. 14 § JB här nedan.

I 1963 års jordabalksförslag togs samma ståndpunkt i detta ämne som nyss redovisats beträffande 1960 års förslag.

Inte heller i det ursprungliga departementsförslaget återfanns något stadgande om avstående såvitt avsåg nu ifrågavarande medelsfördelning; det departementsförslaget upptog endast bestämmelse i det ämne varmed första stycket i förevarande paragraf befattar sig.

Uti motiven till det beträffande denna och andra paragrafer överarbetade och för förnyad granskning till lagrådet remitterade departementsförslaget tog departementschefen emellertid upp spörsmålet om en möjlighet till avstående jämväl i nu aktuellt sammanhang. Han erinrade om att redan det ursprungliga departementsförslaget hade innehållit bestämmelser om avstående såvitt avsåg annan medelsfördelning; departementschefen hänförde sig närmare preciserat till de medelsfördelningar som är föremål för regleringen i 6 kap. 14 och 15 §§ JB. Och han uttalade att avståendebestämmelserna i sistnämnda båda paragrafer borde gälla även i de fall som åsyftades i förevarande paragraf. En motsvarighet till bestämmelserna i fråga hade därför tagits upp såsom ett andra stycke i paragrafen.[66]

Någon erinran häremot gjordes inte vid den förnyade lagrådsgranskningen.[67]

I redaktionellt hänseende är som synes konstruktionen av regleringen om avstående den, att bestämmelserna i ämnet fått sin exklusiva placering i förevarande paragraf, varefter i 6 kap. 14 och 15 §§ JB enbart möter en hänvisning hit. Inte desto mindre har som antytts den fullständiga behandlingen av avståendereglerna sparats till kommentarerna i anslutning till 6 kap. 14 § JB; så har skett för att uttalandena i förarbetena skall i görlig mån bevara sin ursprungliga paragrafanknytning. Här skall bara betonas att möjligheten till av-

[64] Jfr Stark a. a. s. 207. — Ang. 6 kap. 13 § första st. JB se jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 153 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 134.
[65] Jfr SOU 1960: 25 s. 223.
[66] Se prop. B s. 914.
[67] Jfr prop. A s. 318.

stående med inteckningens fulla giltighet bibehållen är i fråga om gemensam inteckning betingad av vissa villkor.[68]

Övergångsbestämmelserna. Det vid 6 kap. 12 § JB kommenterade första stycket i 32 § PromL[69] hänför sig inte bara till exekutiv auktion som ägt rum före JBs ikraftträdande utan också till medelsfördelning före tidpunkten för ikraftträdandet. Även beträffande medelsfördelnings inverkan innebär JBs regler — däribland förevarande paragraf — vissa förändringar i förhållande till den äldre rätten. Reglerna om medelsfördelning har följaktligen inte heller de erhållit tillbakaverkande kraft.[70]

14 §

Avstås intecknad fastighet eller område av sådan fastighet på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är inteckningen utan verkan i den inlösta egendomen, sedan inlösen fullbordats. Såvitt angår annan av inteckningen besvärad egendom är inteckningen utan verkan till belopp som vid fördelning av medel med anledning av tvångsförvärvet utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Paragrafen motsvarar 8 kap. 21 § ävensom, såvitt beträffade i 21 § andra stycket avsedda fall, 22 § i LBs jordabalksförslag av år 1960 samt 8 kap. 19 § ävensom, såvitt beträffade i 19 § andra stycket avsedda fall, 20 § och vidare 30 § andra stycket och 31 § andra stycket andra punkten, också vad angår dessa båda senare lagrum såvitt beträffade i 19 § andra stycket avsedda fall, i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963. I paragrafen behandlas den inverkan på inteckning som är förenad med att fastighet eller område av fastighet frångår någon på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv. Regleringen i paragrafen inbegriper en hänvisning till den i 6 kap. 13 § andra stycket JB stadgade möjligheten för panthavaren att, med inteckningens fulla giltighet bevarad, vid medelsfördelning avstå från att lyfta tillgängliga medel.

I 24 § 1 mom. första och andra styckena IF[71] stadgades för skilda slag av tvångsförvärv att den avträdda fasta egendomen inte vidare skulle häfta för inteckning som meddelats i egendomen. Den för sådan effekt avgörande tidpunkten var i princip när egendomen hade blivit avträdd och ersättningen blivit nedsatt. — Uti 24 § 2 mom. IF var sedan sammanförda åtskilliga fall som kännetecknades av att intecknings bestånd hade gjorts beroende av huruvida och i vilken utsträckning vid fördelning av medel betalning utfallit på inteck-

[68] Ang. 6 kap. 13 § andra st. se Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 153, samme förf., Inteckning och panträtt s. 134 samt Stark a. a. s. 207.

[69] Se ovan s. 381.

[70] Se prop. 1970: 145 s. 136, 414 (lagrådets utl.) och 458.

[71] Paragrafen berörd ovan s. 72, 74 och 382.

nad fordran. Ett av dessa fall — det som avsåg fördelning av medel vilka enligt föreskrifterna i UL skulle fördelas mellan rättsägare i fast egendom fastän försäljning av egendomen inte hade kommit till stånd — har uppmärksammats vid kommenterandet av regleringen i 6 kap. 13 § JB. Därutöver avsågs bl. a. fall när det inte varit fråga om skyldighet för ägaren att avstå äganderätt till hel fastighet utan endast till viss del av fastigheten och den därför bestämda ersättningen skulle nedsättas för fördelning mellan rättsägarna. Att rättsägarna i sist angivna fall skulle tillgodoses var en konsekvens av att, om en del av en fastighet avstås, denna del befrias från inteckningsansvar. Inverkan på inteckningen var enligt det ifrågavarande lagrummet i IF knuten till den omständigheten att vid fördelningen betalning utföll på inteckningens huvudstol. Att inteckningshavaren hade vid fördelningssammanträdet avstått från sin rätt att lyfta det utfallande beloppet borde enligt ett avgörande av HD i fråga om medel som nedsatts enligt dåvarande expropriationslagstiftning, lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation, bedömas som att betalning hade utfallit.[72] Beträffande ersättning som nedsatts enligt lagen den 8 april 1927 (nr 79) om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal gällde däremot en motsatt regel. Någon prövning av inteckningshavarens rätt till betalning ur sådana medel förekom inte i fall då inteckningshavaren gett till känna att han inte önskade betalning; i fråga om vid fördelningen utfallet belopp upphörde inteckningen endast till den del den hade guldits.[73] I 24 § 3 mom. IF hänvisades till de från 24 § 2 mom. IF avvikande bestämmelser som gällde beträffande brandskadeersättning. Uti 36 § 2 mom. IF[74] förekom vissa ytterligare bestämmelser angående inverkan av att betalning utföll på inteckning vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastighet. Stadgandena avsåg det fall att medelsfördelningen angick en eller flera gemensamt intecknade fastigheter och utsade att de övriga fastigheterna inte skulle häfta för intecknat belopp för vilket betalning utfallit vid fördelningen; däremot hänförde sig ifrågavarande stadganden inte alls till den fastighet inom det saminteckнade komplexet vilken var objekt för tvångsförvärvet i fråga.[75]

I 1960 års jordabalksförslag stadgades i 8 kap. 21 § bl. a. att avstods intecknad fastighet på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv skulle, när inlösen hade fullbordats, panträtt i fastigheten upphöra samt att vad sålunda var föreskrivet om fastighet skulle äga motsvarande tillämpning beträffande område som avstods. Beträffande områdesavstående framhölls i

[72] NJA 1930 s. 536. Jfr Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 134.
[73] Se ang. sagda lag t. ex. Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 341 och Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 137 ff. — Jfr ovan s. 292 och nedan s. 397.
[74] Paragrafen berörd ovan s. 73 f., 361 f., 363, 365, 373, 376 ff. och 382.
[75] Se SOU 1963: 55 s. 373; jfr ovan s. 382. — Ang. stadgandena i den äldre rätten se även Lamm a. a. s. 44 f., Östergren i SvJT 1921 s. 288 ff. (i art. rubricerad "Några punkter i fråga om partiellt dödande av penninginteckningar"), Holmbäck, Begränsade sakrätter till fast egendom (Uppsala 1925) s. 111 f., 274, 290 ff. och 293 ff., Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser (Uppsala 1926) s. 285 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 2 s. 339 ff., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 130 ff., SOU 1960: 25 s. 216 f. samt prop. B s. 334 och 335 f.

motiven till paragrafen att området genom avståendet befriades från ansvar för panträtten. Däremot kvarstod denna i den återstående delen av fastigheten, dock med avdrag för vad vid fördelningen kunde ha utfallit å det intecknade beloppet. Det betonades att sistnämnda fråga behandlades i 8 kap. 22 § i förslaget. Någon uppdelning av inteckningsansvaret mellan det inlösta området och återstoden var sålunda inte avsedd; en sådan uppdelning skulle vara förenad med stora praktiska svårigheter.[76] — I 8 kap. 22 § i förslaget mötte sedan den reglering varå LB hade anspelat uti motiven till 8 kap. 21 §. Det hette i 8 kap. 22 § att skulle i annat fall än som avsågs i 8 kap. 20 § (verkan å inteckning av exekutiv försäljning eller av medelsfördelning enligt UL oaktat försäljning inte hade kommit till stånd) eller 8 kap. 21 § första stycket (avstående av hel fastighet på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv; verkan därav på inteckning i den avstådda fastigheten) enligt vad därom var stadgat hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i fastigheten, skulle panträtt i denna eller, i fall som avsågs i 8 kap. 21 § andra stycket (områdesavstående), i återstoden av fastigheten vara utan verkan till belopp som vid fördelningen utföll på panträtten; hade panthavare, innan fördelningen ägt rum, avstått från sin rätt till betalning, skulle dock hans panträtt gälla till oförändrat belopp. Såsom framgått utav återgivandet av 8 kap. 22 § i 1960 års förslag hade detta lagrum, med angivna undantag för de sammanhang där ULs regler var exklusivt bestämmande eller där fråga var om avstående av hel fastighet, en universell tillämplighet å situationer där hos myndighet nedsatta medel fördelades. En av dessa situationer var alltså den, då ett avstående av mark inskränkte sig till område av fastigheten; vad som med avseende å den situationen behövde regleras var ju avståendets inverkan på inteckningen i vad den hänförde sig till den inte avstådda delen av fastigheten i fråga. Redovisandet av innehållet i 8 kap. 22 § i 1960 års förslag (en i lagrummet upptagen hänvisning till de särskilda författningsbestämmelserna om brandskadeersättning har här uteslutits; se därom här nedan vid 6 kap. 15 § JB) har tillika röjt att i lagrummet återfanns den regel om möjlighet för panthavaren att, med inteckningens fulla giltighet bevarad, avstå från att lyfta tillgängliga medel, vilken regel i det föregående framhävts såsom den första konstruktionen i sitt slag och därmed såsom uttryck för ett nytt tänkande på detta område.[77] Uti motiven till 8 kap. 22 § i förslaget lämnade LB en ingående redogörelse för bakgrunden till denna reformåtgärd och för de skäl som kunde åberopas för densamma. LBs argumentering i dess avgörande del betonade att dåvarande bestämmelser om den inverkan som vid expropriation och annat likställt förvärv fördelningen av tillgängliga medel hade å panträttens belopp ledde till att i första hand panträtter med bästa förmånsrätt reducerades medan panträtter med sämre förmånsrätt i regel blev oberörda. Detta förhållande syntes stå i mindre god överensstämmelse med den inom inteckningsrätten eljest gällande grundsatsen om panträttsskyddets avvägning mellan flera panträtter. Sannolikt hade man utgått från att det för panthavaren utgjorde en förmån att erhålla betalning. Uppenbart var ock detta ofta fallet. I tider med stigande ränta ställde sig en sådan betalning gynnsam för panthavaren,

[76] Se SOU 1960: 25 s. 215; jfr prop. B s. 334.
[77] Se ovan s. 384.

även om säkerheten alltjämt var fullt betryggande, medan det motsatta inträffade när räntan var fallande. Från de sålunda angivna utgångspunkterna syntes det bäst överensstämma med lagstiftningens allmänna grunder att panthavarna efter deras inbördes företräde erhöll valrätt huruvida de ville låta beloppet innestå eller inte; de borde med andra ord i tur och ordning erbjudas att lyfta ersättningen, och endast den panträtt å vilken betalning hade guldits borde bli utan verkan till motsvarande belopp. Det var detta förfaringssätt som tillämpades vid fördelning av brandskadeersättning, framhöll LB. För genomförandet av en sådan ordning var det en förutsättning att inte andra rättsägares intressen därigenom åsidosattes. Beträffande panträtter förelåg uppenbarligen inte någon risk i det hänseendet. Innehavaren av en panträtt hade, när han avstod från betalning vid fördelningen, därigenom tillkännagett att han ansåg fastigheten eller den återstående delen av denna, även med det reducerade värdet, erbjuda full täckning för det pantförskrivna beloppet; för rättsägare som i förmånsrätt följde närmast efter den som mottagit betalning, inträdde liksom med det dåvarande systemet en motsvarande förbättring i förmånsrätten. Det sagda ägde tillämpning även i fråga om fastighetsägaren; skulle samtliga fordringsägare i fastigheten avstå från betalning, kom beloppet att utbetalas till fastighetsägaren. Mera oviss tedde sig situationen i fråga om sådana begränsade sakrätter vilkas innehavare inte vid fördelningen ägde uppbära betalning. Det hade anmärkts att det för innehavaren av en dylik rättighet, som åtnjöt sämre rätt än panträtten, kunde leda till rättsförlust, om panträtten likväl bibehölls vid sitt ursprungliga belopp; ett avstående från betalning utan avskrivning å panträtten skulle medföra ökad risk att rättigheten vid exekutiv försäljning gick förlorad, anförde LB. Vid bedömandet av detta spörsmål fick till en början fastställas att någon sådan ökad risk uppenbarligen inte uppkom för rättsägare som följde efter den fordringsägare vilken uppburit betalning; genom beloppets avskrivning å panträtten hade det tidigare rättsläget för denne rättsägare återställts, fortsatte LB. Anmärkningen var formellt befogad allenast i vad angick rättsägare vars företräde låg efter fordringsägare som avstått från betalning men före fordringsägare eller fastighetsägare som mottagit betalning. Vad beträffade rättigheter med nu angivna läge syntes som regel kunna antas att de vid exekutiv auktion föll inom lägsta budet och sålunda av den anledningen kom att bibehållas. Även om så inte var förhållandet var det dock osannolikt att utsikten till rättighetens bevarande vid auktionen skulle i någon nämnvärd mån påverkas av att någon avskrivning inte hade skett å panträtten. Borgenären hade själv bedömt situationen så, att den kvarstående säkerheten var fullt betryggande för panträttens hela kapitalbelopp. Om vid den exekutiva auktionen rättigheten dock gick förlorad, syntes detta få antas ha sin grund i helt andra omständigheter. En utväg var visserligen enligt LB att för ifrågavarande fall göra spörsmålet huruvida panträtten fick gälla med oförändrat belopp beroende av om sådan rättsägare som här avsågs lämnade sitt samtycke därtill. Den nu antydda lösningen skulle emellertid komplicera rättsreglerna och deras tillämpning samt i många fall resa hinder mot uppnåendet av syftet med lagändringen. Inte heller hade vid tillkomsten av 1927 års lagstiftning om brandskadeersättning sådan garanti ansetts erforderlig eller ens varit under diskussion. Av vad sålunda anförts fann LB övervägande skäl tala för en generell lösning av denna fråga enligt de

grunder som hade angetts i 1927 års lagstiftning. En panthavare skulle alltså äga att vid fördelningen avstå från sin rätt till utdelning utan att beloppet avskrevs å hans panträtt; den utdelning från vilken han avstått ingick då i de medel som var att tillgå vid fördelningen till närmaste fordringsägare i fastigheten och, om alla fordringsägarna avstod, till fastighetsägaren, uttalade LB. Vidare förklarade LB att ett stadgande av nu angiven innebörd borde upptas i den blivande nya balken och inte i de särskilda författningar som behandlade förfarandet vid fördelningen. Som huvudregel borde gälla att inteckningen var ogiltig om och i den mån vid fördelningen betalning utföll på huvudstolen av den intecknade fordringen. Till denna huvudregel syntes lämpligen kunna fogas stadgandet om verkan av att borgenären avstått från betalning, varjämte en hänvisning borde göras till 1927 års lagstiftning om brandskadeersättning.[78]

Till 8 kap. 19 § i 1963 års jordabalksförslag överfördes med enbart viss redaktionell jämkning innehållet i 8 kap. 21 § i 1960 års jordabalksförslag.[79] — Detsamma gällde innehållet i 8 kap. 22 § i 1960 års förslag vilket överfördes till 8 kap. 20 § i 1963 års förslag.[80] Detta förslag, som ju inbegrep också gemensamma inteckningar, upptog den härvidlag förordade regleringen uti 8 kap. 30 § andra stycket (beträffande verkningarna å den gemensamma inteckningen utav tvångsförvärvet såvitt avsåg den i sammanhanget aktuella fastigheten) och i 8 kap. 31 § andra stycket andra punkten (beträffande verkningarna å den gemensamma inteckningen utav tvångsförvärvet såvitt avsåg övriga fastigheter i det samintecknade komplexet).[81] I motiven till 8 kap. 30 § andra stycket i förslaget erinrade jordabalksutredningen inledningsvis om att lagrummet saknade motsvarighet bland IFs i 36 § upptagna bestämmelser om gemensamma inteckningar.[82] Skälet härtill syntes vara, fortsatte utredningen, att 24 § IF var så beskaffad att särreglering i 36 § IF inte hade ansetts behövlig

[78] Se SOU 1960:25 s. 221 ff.; jfr prop. B s. 336 f.
[79] Se SOU 1963: 55 s. 367; jfr prop. B s. 334.
[80] Se SOU 1963: 55 s. 367.
[81] Ang. dispositionen av reglerna i 1963 års förslag se SOU 1963: 55 s. 372 f.; jfr ovan s. 382 med not 53. — Det anmärktes i motiven till 8 kap. 30 och 31 §§ i 1963 års förslag att de i förslagets 8 kap. 19 § fastslagna verkningarna av expropriation och jämförbara tvångsförvärv (själva expropriationsobjektets totalbefriande från panträtten) inte hade ansetts kräva något särskilt stadgande i 8 kap:s avsnitt med särskilda bestämmelser om gemensam panträtt; se SOU 1963: 55 s. 372. Tilläggas kan att med den sålunda i 1963 års förslag i förevarande hänseende valda systematiken 8 kap. 30 § andra st. avsågs få en funktion att fylla visavi områdesavstående, men enbart under förutsättning att den fastighet varifrån området hade tagits var gemensamt intecknad med andra fastigheter (var däremot fråga om enkel inteckning, tillhandahöll 8 kap. 20 § första st. exklusivt den erforderliga regleringen); beträffande tvångsförvärv som avsåg hel fastighet skulle 8 kap. 30 § andra st. i förslaget däremot aldrig få någon funktion, eftersom härvidlag verkningarna å den gemensamma inteckningen aldrig kunde avse annat än "övriga fastigheter i det samintecknade komplexet" (med själva expropriationsobjektets totalbefriande från den gemensamma inteckningen befattade sig som sagt inte reglerna i 8 kap:s avsnitt med särskilda bestämmelser om gemensam panträtt).
[82] Jfr här ovan s. 382 (beträffande fördelning enligt UL av medel som är att tillgå trots att exekutiv försäljning inte ägt rum) och 386 (beträffande förevarande verkan av att vid tvångsförvärv medel utfaller å inteckning).

för gemensamma panträtter. När nu bestämmelser om gemensam panträtt skulle infogas i jordabalksförslaget, var det emellertid nödvändigt att betraktelsesättet härvidlag förändrades; i visst hänseende blev det nämligen ofrånkomligt med en avvikande regelkonstruktion såvitt angick de gemensamma panträtterna. Vad som åsyftades var att LB beträffande de i 8 kap. 20 § i 1963 års förslag upptagna fallen av fördelning utav nedsatta medel hade öppnat möjlighet för panthavare att, innan fördelningen ägt rum, avstå från sin rätt till betalning utan att beloppet avskrevs å panträtten. LB hade därvid inte annat än i övergångssammanhanget behövt befatta sig med hur det nya stadgandet skulle verka i en situation då den fastighet vari panträtt enligt stadgandet fick kvarstå var gemensamt intecknad med annan fastighet. Det fanns enligt LB två vägar att göra det nya stadgandet tillämpligt även i fråga om gemensamma panträtter. Den ena innebar att det belopp som avståendet gällde inte skulle framdeles vid exekutiv auktion få såsom brist överföras till övriga fastigheter; därom skulle anteckning verkställas å inteckningshandlingen.[83] Alternativet skulle vara att innehavaren av gemensam panträtt under förutsättning av samtycke från rättsägare i övriga samintecknade fastigheter skulle få behålla panträtten orubbad trots att han vid fördelningen kunnat lyfta betalning.[84] LB hade emellertid inte ansett sig för den övergångstid under vilken gemensamma panträtter skulle kvarstå böra förorda någondera av dessa båda utvägar. I stället hade föreslagits att den nya bestämmelsen om rätt för panthavare att utan inverkan å panträtten avstå från betalning inte alls skulle gälla gemensamma panträtter.[85] Jordabalksutredningen hade för sin del att bedöma den föreliggande frågan utifrån det förhållandet att gemensamma panträtter skulle finnas kvar även i fortsättningen och inte bara under en kort övergångstid. Att låta den nya bestämmelsen utan vidare bli tillämplig också på gemensamma panträtter syntes inte böra komma i fråga. Återstod då för utredningen att pröva huruvida reformen i förening med sådana särregler som LB hade diskuterat ändå kunde få omfatta gemensamma panträtter. Båda de av LB antydda lösningarna skulle emellertid enligt utredningen i alltför hög grad komplicera rättstillämpningen. Den lösning som förutsatte medgivande från samtliga berörda rättsägare syntes nog dessutom vara sådan att syftet med lagändringen i många fall inte skulle uppnås. Ehuru väl införstådd med att verkningarna av reformen därmed begränsades inte obetydligt, hade utredningen följaktligen måst i förevarande sammanhang lämna de gemensamma panträtterna utanför.[86] Någon motsvarighet till avståenderegeln i 8 kap. 20 § i 1963 års jordabalksförslag upptogs således inte i 8 kap. 30 § andra stycket av samma förslag; tvärtom förklarades där uttryckligen att det inte i något fall skulle vara av betydelse att panthavaren avstått från sin rätt till betalning.

I det ursprungliga till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk upptogs — liksom i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag — här behandlade regelmateria fördelad på två paragrafer. Sålunda inrymdes i 6 kap. 13 § i departementsförslaget, vilken paragraf motsvarade förevarande 6

[83] Se SOU 1960: 25 s. 223.
[84] Se SOU 1960: 26 s. 68.
[85] 26 § 12 i LBs förslag till promulgationslag.
[86] Se SOU 1963: 55 s. 373 f.; jfr prop. B s. 338.

kap. 14 § JB, regleringen i 8 kap. 21 § i 1960 års jordabalksförslag respektive i 8 kap. 19 § i 1963 års jordabalksförslag, medan på samma sätt som i 8 kap. 22 § i 1960 års förslag respektive i 8 kap. 20 § i 1963 års förslag regleringen rörande all annan medelsfördelning än den där medlen härrörde från exekutiv försäljning, från vad som var att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts och från expropriation eller liknande tvångsförvärv såvitt avsåg själva tvångsförvärvsobjektet sammanfördes till en särskild paragraf, i departementsförslaget betecknad 6 kap. 14 § vilken paragraf motsvarade 6 kap. 15 § JB.[87] Beträffande den förra paragrafen i departementsförslaget, 6 kap. 13 § motsvarande 6 kap. 14 § JB, uttalades i motiven att regleringen hade den av LB och jordabalksutredningen förordade lydelsen, dock med en avfattning i departementsförslaget vilken menades klargöra att regleringen skulle vara direkt tillämplig också på gemensam inteckning.[88] Det tillfogades uttryckligen i motiven att lagrummet behandlade endast den verkan tvångsförvärvet hade såvitt avsåg den fastighet eller det område som avståendet hade såsom objekt samt att den nästföljande paragrafen i departementsförslaget, 6 kap. 14 § motsvarande 6 kap. 15 § JB, innehöll bestämmelser om den inverkan ett tvångsförvärv av område hade på inteckning i återstoden av fastigheten och om den inverkan tvångsförvärv av en fastighet som gemensamt med annan svarade för inteckning hade på inteckningen i övriga fastigheter.[89] I båda dessa fall var verkningarna naturligt nog anknutna till medelsfördelningen i anledning av tvångsförvärvet, hette det slutligen i dessa motiv.[90] — Vad angick den senare av dessa båda paragrafer i departementsförslaget, 6 kap. 14 § motsvarande 6 kap. 15 § JB, drog departementschefen i motiven upp spörsmålet om vilken betydelse som borde tillmätas inteckningshavarens avstående från betalning vid medelsfördelningen. Han sade sig därvid i princip dela LBs uppfattning att en inteckningshavare borde kunna utan inverkan på inteckningen avstå från tillgänglig betalning. Denna från praktisk synpunkt betydelsefulla reform fick dock inte sitt fulla värde om den inte gjordes tillämplig också på gemensam inteckning. Här mötte emellertid särskilda problem, medgav departementschefen. Anledningen till att, i fall som åsyftades i den paragraf som departementschefens ifrågavarande uttalande gällde, medel fördelades mellan rättsägare i fastighet var att denna av en eller annan orsak nedgått i värde på grund av att den i visst hänseende togs i anspråk eller led skada eller intrång eller att den i anledning av expropriation eller annat tvångsförvärv helt befriades från gravationer. Häftade fastigheten gemensamt med en eller flera andra fastigheter för inteckning skulle nämnda förhållande i och för sig kunna leda till att övriga fastigheters ansvar för den gemensamma inteckningen ökade. En sådan följd motverkades dock av att ersättningen hölls rättsägarna

[87] Se prop. A s. 118 f. (vänsterspalten).
[88] Jfr här ovan s. 373 not 6.
[89] Departementschefen medtog inte i denna redovisning den inverkan som tvångsförvärv av område av fastighet vilken är samintecknad med andra fastigheter har på de övriga samintecknade fastigheterna (jfr här ovan s. 389 not 81); uppenbarligen måste den i förslaget upptagna regleringen ha avsetts täcka även den sistnämnda situationen.
[90] Se prop. B s. 334 f.

till handa. Om innehavaren av pantbrev på grundval av gemensam inteckning utan vidare skulle äga avstå från sin del av ersättningen, skulle alltså rättsägarna i övriga fastigheter gå miste om kompensationen för det ökade inteckningsansvaret. Det erfordrades således ett särskilt regelsystem för att i nödig utsträckning tillgodose alla intressenter. Den av LB antydda lösningen på problemet som innebar att brist inte skulle få överföras till övriga fastigheter från den fastighet som medelsfördelningen gällde var uppenbarligen inte godtagbar. Genom en sådan ordning skulle nämligen pantbrev på grundval av gemensam inteckning uppkomma vilka inte ens subsidiärt uppbar fullständigt gemensamt inteckningsansvar. En dylik ordning hade konsekvent undvikits i andra sammanhang. Det återstod då endast att göra rätten för innehavaren av pantbrev på grundval av gemensam inteckning att utan inverkan på inteckningen avstå från ersättning beroende av att berörda rättsägare samtyckte till avståendet. Denna utväg ledde visserligen såsom jordabalksutredningen hade anmärkt till vissa komplikationer, erkände departementschefen. Dessa var emellertid inte andra än som mötte exempelvis vid relaxation och det kunde inte göras gällande att fördelningsmyndigheten skulle sakna kompetens att handha ett sådant system. Departementschefen hade därför stannat för att föreslå att även innehavare av pantbrev på grundval av gemensam inteckning skulle utan inverkan på denna kunna avstå från ersättning vid medelsfördelning under förutsättning att vederbörliga sakägarmedgivanden ingavs. Förelåg inte sådana medgivanden i erforderlig utsträckning, borde inteckningshavaren oundgängligen vara skyldig att ta betalning. Reglerna om sakägarmedgivanden hade utformats i konsekvens med vad som gällde vid relaxation,[91] slutade departementschefen.[92]

Vid lagrådsgranskningen av ifrågavarande båda paragrafer i departementsförslaget i anledning av den ursprungliga lagrådsremissen[93] rekommenderade lagrådet att regelmaterian i paragraferna skulle omfördelas så, att den del av regelstoffet i det senare lagrummet, 6 kap. 14 § i departementsförslaget motsvarande 6 kap. 15 § JB, vilken hänförde sig till medelsfördelning till följd av tvångsförvärv av fastighet eller område därav, skulle föras över till den förra paragrafen, 6 kap. 13 § i departementsförslaget motsvarande 6 kap. 14 § JB. Därutöver föranledde denna ursprungliga lagrådsgranskning inte någon erinran.[94]

En överarbetning av paragraferna till åstadkommande av den omfördelning utav regelstoffet vilken lagrådet hade uttalat sig för verkställdes därefter på departementsplanet.[95] Inom ramen för förberedandet av en ny lagrådsremiss beträffande såväl här behandlade båda paragrafer som flertalet övriga lagrum i kapitelavsnittet med vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet upptogs, såsom förut nämnts,[96] spörsmålet huruvida inte regleringen angående avstående från rätt till betalning borde vinna tillämpning också i den

[91] Ang. relaxation se 22 kap. 11 § JB.
[92] Prop. B s. 339.
[93] Jfr ovan s. 367 not 58.
[94] Se prop. A s. 243.
[95] Jfr prop. B s. 915.
[96] Se ovan s. 384.

situation som angår medelsfördelning enligt UL trots att försäljning inte kommit till stånd (6 kap. 12 § i departementsförslaget motsvarande 6 kap. 13 § JB). Såsom en konsekvens av att departementschefen fann en sådan utvidgad tillämpning påkallad, överfördes — vilket likaledes nämnts i det föregående[97] — reglerna om avstående från betalning till paragrafen angående sistnämnda medelsfördelning och ersattes i övriga berörda paragrafer (6 kap. 13 och 14 §§ i departementsförslaget motsvarande 6 kap. 14 och 15 §§ JB) av hänvisningar.[98] I sammanhanget fann departementschefen emellertid även en viss saklig förenkling utav avståenderegleringen motiverad. Han erinrade om att reglerna om avstående från rätt till betalning innebar att om inteckningshavare avstod från rätt till betalning medlen i stället erbjöds den inteckningshavare vars fordran låg därnäst i företrädesordningen. Hänsyn togs däremot inte till innehavare av annan rättighet som var inskriven.[99] Frågan om sådan rättighetshavares ställning kom enligt departementschefen upp på ett särskilt sätt när det gällde reglerna beträffande gemensam inteckning. I 6 kap. 14 § andra stycket andra punkten i det ursprungliga till lagrådet remitterade departementsförslaget hade angetts att bestämmelsen om att avstående från betalning inte inverkade på inteckningen gällde i fråga om gemensam inteckning endast om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt eller annan rättighet som var inskriven, om rättigheten gällde i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. I detta fall hade alltså rättighetshavaren tillerkänts samma rätt som panthavaren att påverka fördelningsförfarandet. I själva verket förelåg samma skäl i denna situation som när det gällde inteckning i endast en fastighet att inte fordra medgivande av rättighetshavaren.[1] Departementschefen föreslog med hänsyn härtill den

[97] Se ånyo ovan s. 384.

[98] Paragrafutformningen blev därefter den som framgår av prop. A s. 118 f. (högerspalten).

[99] I sammanhanget hänvisade departementschefen till LBs här ovan s. 388 återgivna uttalanden ang. dylik rättighetshavares ställning.

[1] Departementschefen åberopade här prop. 1969: 128 B s. 1118 ff. (lagrådets utl.). Ifrågavarande prop. lanserade regeringsförslaget till ny fastighetsbildningslag, och de i förevarande sammanhang åberopade lagrådsuttalandena avsåg vissa bestämmelser i förslagets 5 kap. 16 § första st. (lagrummet har samma paragrafbeteckning i den antagna lagen, FBL). Vad lagrådet diskuterade var de i lagrummet upptagna bestämmelserna om nedsättning (deposition) av viss ersättning för genom s. k. fastighetsreglering inträdd värdeminskning m. m. De åsyftade lagrådsuttalandena synes vara av sådant intresse att de — trots sin vidlyftighet — förtjänar att här återges in extenso. De lyder: "Andra, tredje och fjärde punkterna i första stycket anger under vilka förutsättningar kravet på nedsättning inte upprätthålls. Normalt kan detta krav få vika endast om vissa medgivanden därtill lämnats. Huvudregeln uppställs i andra punkten och innebär att innehavarna av dels samtliga fordringar, dels samtliga rättigheter i övrigt som är inskrivna skall ha medgett att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Enligt lagrådets mening kan ifrågasättas, huruvida det verkligen är nödvändigt att kräva samtycke från andra rättsägare än innehavarna av fordran. Utgångspunkten för överväganden i detta spörsmål är lämpligen innehållet i 6 kap. 14 § andra stycket förslaget till JB (här åsyftades det ursprungliga till lagrådet remitterade departements-

ändringen att samtycke till avståendet skulle lämnas förutom av ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter endast av innehavare av panträtt

förslaget till ny jordabalk). Där har upptagits regler som avser inteckningshavares möjlighet att avstå från sin rätt till betalning vid fördelning av medel genom myndighets försorg. Med sin allmängiltiga utformning kommer reglerna att bli tillämpliga också beträffande medel som nedsatts enligt förevarande paragraf i FBL. Bortses från förhållandena vid gemensam inteckning, utsäger det angivna lagrummet i förslaget till JB att, om rättsägare som är berättigad till betalning har före fördelningen avstått från betalningen, fördelningen inte inverkar på inteckningen. Vid stadgandets utarbetande diskuterades ett uppslag att göra frågan, huruvida inteckningen skulle få gälla med oförändrat belopp, beroende av medgivande från innehavare av sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning vid fördelningen, t. ex. nyttjanderättshavare. Tanken avvisades emellertid (jfr ovan i denna kommentarbok s. 393 not 99). Såsom uttalas i remissprotokollet beträffande FBL har den omständigheten, att en fordringshavare avstår från tillämpning av bestämmelsen om nedsättningsskyldighet, principiellt samma innebörd som att han avstår från rätten till betalning. I bägge fallen kommer fordringen att undandragas fördelningen, vilket ju enligt 6 kap. 14 § andra stycket förslaget till JB i det ena fallet likaväl som i det andra medför att fordringen kvarstår till sitt fulla belopp. Med hänsyn härtill anmäler sig stark tvekan, om det är motiverat att göra det ena avståendet beroende av medgivanden som inte krävs beträffande det andra. Skälen mot att låta avståenden från nedsättning betingas av medgivanden från nyttjanderättshavare och jämförliga rättsägare är uppenbarligen desamma som åberopades mot att låta avståendet från betalning bero av sådana medgivanden. Därvidlag framhölls att ett villkor av det slaget kunde vara formellt befogat endast i vad angår rättsägare vars företräde ligger efter fordringsägare som avstått från betalning men före fordringsägare eller fastighetsägare som mottagit betalning. Beträffande rättigheter med detta läge syntes som regel kunna antagas att de vid exekutiv auktion faller inom lägsta budet och av den anledningen kommer att bibehållas. Även om så inte är förhållandet, är dock — anfördes det — osannolikt att utsikten till rättighetens bevarande vid auktionen skulle i nämnvärd mån påverkas av att avskrivning inte skett på fordringsrätten. På grund av vad som nu utvecklats vill lagrådet förorda, att fordringshavares i första stycket andra punkten angivna möjlighet att avstå från att nedsättning tillämpas inte görs beroende av medgivande från innehavare av sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning vid fördelningen. Den ifrågavarande punkten skulle därmed få följande lydelse: 'Detta gäller dock icke, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren.' Nämnas kan att regeln skulle i materiellt hänseende överensstämma med motsvarande stadgande i 36 § andra stycket lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Enligt tredje punkten i första stycket är i vissa fall möjligheten att avstå från nedsättning beroende av ytterligare medgivanden; besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras medgivanden som i 22 kap. 11 § förslaget till JB föreskrivs för relaxation. Den åsyftade föreskriften stadgar att för relaxation i viss fastighet krävs medgivande av ägaren av denna fastighet samt ägare av övriga av inteckningen besvärade fastigheter och innehavare av panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. De skäl lagrådet nyss anfört mot att fordra medgivande från innehavare av sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning gör sig emellertid gällande också i detta sammanhang. Hänvisningen till 22 kap. 11 § förslaget till JB bör därför avse fastighetsägare och innehavare av fordran men inte rättsägare i övrigt.

vilken gällde i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.[2]

Vid den förnyade lagrådsgranskningen av hithörande paragrafer i departementsförslaget till ny jordabalk yttrade lagrådet att, såsom framgick av det i remissprotokollet omnämnda lagrådsutlåtandet över förslaget till fastighetsbildningslag, det kunde finnas anledning att vid utformning av bestämmelsen om krav på medgivande från rättighetshavare när innehavare av gemensam inteckning ville avstå från rätt till betalning vid medelsfördelning uppmärksamma vad som var avsett att gälla beträffande medgivande från olika rättsägare dels när vid fastighetsreglering fråga uppkom om att fördela fastighetsägare tillkommande ersättning (5 kap. 16 § i förslaget till fastighetsbildningslag) eller att på grund av fastighetsägares samtycke genomföra en reglering med avsteg från vissa bestämmelser till skydd för enskilt intresse (5 kap. 18 § i förslaget till fastighetsbildningslag), dels när fråga var om relaxation (22 kap. 11 § i förslaget till ny jordabalk). Vid tillämpning såväl av 6 kap. 12 § i det dåmera föreliggande departementsförslaget till ny jordabalk som av 5 kap. 16 och 18 §§ i förslaget till fastighetsbildningslag i enlighet med propositionen 1969: 128 skulle inte i något fall fordras medgivande från innehavare av andra inskrivna rättigheter än panträtt. I detta avseende hade således, såsom departementschefen också påpekade, vidtagits en ändring beträffande bestämmelsen i departementsförslaget till ny jordabalk angående avstående från betalning vid medelsfördelning. Någon motsvarande ändring hade däremot inte föreslagits såvitt gällde 22 kap. 11 § i förslaget till ny jordabalk vilken paragraf för relaxation fortfarande uppställde krav på medgivande, förutom från fastighetsägare och innehavare av vissa panträtter, i en del fall även från innehavare av andra inskrivna rättigheter. Anledningen till den olika behandlingen hade inte berörts i förevarande remissprotokoll. Olikheten i behandling syntes dock kunna försvaras, medgav lagrådet. En relaxation kunde fastighetsägaren otillbörligt utnyttja till skada för rättighetshavare, om dennes medverkan inte skulle krävas. Detsamma gällde för övrigt vissa åtgärder enligt 22 kap. 9 och 12 §§ i förslaget till ny jordabalk vilka åtgärder likaledes förutsatte medgivande av rättighetshavare och beträffande vilka någon ändring i detta hänseende inte hade ifrågasatts. Vid sådan medelsfördelning som avsågs i förevarande paragraf syntes det i praktiken inte finnas möjlighet till liknande manipulationer. Den före-

Lagrådet förordar, att första stycket tredje punkten av förevarande paragraf i enlighet härmed utformas på följande sätt: 'Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation.' Godtages det av lagrådet nu anlagda betraktelsesättet i fråga om sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning, borde helst viss jämkning ske även i förslaget till JB, nämligen dels i 6 kap. 14 § andra stycket andra punkten, dels i 22 kap. 11 § andra stycket första punkten. Jämkas sist angivet lagrum därhän att det kommer att avse enbart fastighetsägare och fordringshavare, behövs givetvis inte någon ändring av första stycket tredje punkten i förevarande paragraf." — Det må anmärkas att förf. av denna kommentarbok var en av ledamöterna i det lagråd som gjorde de nu återgivna uttalandena.

[2] Se prop. (1970: 20) B s. 915.

slagna ändringen gav följaktligen inte anledning till några betänkligheter, anförde lagrådet.[3]

Den sålunda fullbordade redovisningen av hur den slutliga gestaltningen av förevarande paragraf gradvis trädde fram torde ha varit ägnad att fullständigt belysa kriterierna för tillämpningen av regleringen i fråga. Möjligen skulle med avseende å andra och tredje punkterna i paragrafen behöva ytterligare understrykas att bestämmelserna, liksom deras äldre motsvarigheter i 24 § 2 mom. och 36 § 2 mom. IF gjorde, förutsätter att det rör sig om en medelsfördelning som förrättas av myndighet och hänför sig till medel vilka enligt vederbörliga författningsföreskrifter blivit nedsatta hos myndighet. Detta förtjänar måhända påpekas eftersom även i de sammanhang varom är fråga i paragrafen, d. v. s. vid expropriation eller annat, därmed likställts tvångsförvärv, kan i vissa fall förekomma att ersättning får utbetalas till rättsägare utan föregående nedsättning. En betingelse härför är emellertid att den skada eller det intrång som ersättningen avser är väsentligen utan betydelse för fordringsägarens säkerhet. Stadganden som tillåter dylik informell utbetalning finns t. ex. i 6 kap. 2—4 §§ uti 1972 års expropriationslag, 9 kap. 12—14 §§ vattenlagen, 67 § första stycket väglagen, 7 § andra stycket lagen den 12 juni 1942 (nr 350) om fornminnen och 34 § första stycket naturvårdslagen den 11 december 1964 (nr 822). Uppenbart är att en sådan till rättsägare utbetalad ersättning inte har någon inverkan på intecknings giltighet.[4] Uttryckligen framgår detta för övrigt av upptakten till 6 kap. 15 § JB, där det heter "Har myndighet i annat fall än som avses i 12—14 § fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet — — —".[5]

I övergångsavseende får hänvisas till vad som därom har anmärkts i anslutning till 6 kap. 13 § JB.

15 §

Har myndighet i annat fall än som avses i 12—14 § fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, är inteckningen utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Paragrafen motsvarar 8 kap. 22 § i LBs jordabalksförslag av år 1960 samt 8 kap. 20 §, 30 § andra stycket och 31 § andra stycket andra punkten i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963, allt i den mån innehållet i de angivna lagrummen inte i stället utgjorde motsvarigheter till den reglering som är upptagen i 6 kap. 14 § JB.[6]

[3] Se prop. A s. 318.
[4] Jfr prop. B s. 335 f.
[5] Ang. förevarande paragraf se allmänt jämväl Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 153 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 135 samt Stark a. a. s. 206 f.
[6] Jfr här ovan s. 385.

Beträffande motsvarigheter i den äldre rätten får hänvisas till redogörelsen vid 6 kap. 14 § JB.[7] Anhopningen av regelstoff i 24 § 2 mom. och 36 § 2 mom. IF[8] innefattade förutom i den redogörelsen berörda föreskrifter jämväl regler om medelsfördelnings inverkan på inteckningar i andra, närbesläktade sammanhang. Så fanns där dylika stadganden som föranleddes av att skyldighet ålagts ägare av fastighet att tåla att fastigheten, utan att ägaren berövades sin äganderätt till denna, i visst hänseende togs i anspråk eller led skada eller intrång. I andra fall var visserligen fråga om tvångsförvärv men tvångsförvärv som inte överförde äganderätten utan tillskapade särskild rätt, d. v. s. nyttjanderätt eller servitut, i fastigheten. Slutligen mötte en kategori av fall kännetecknade av att vid expropriation eller inlösen enligt vattenlagen den intecknade fastigheten fick tas i besittning innan expropriationen fullbordats respektive ersättningen blivit slutligt bestämd.[9]

Jämväl beträffande innebörden av regleringen i JB kan i det mesta hänvisas till vad som utvecklats i anslutning till 6 kap. 14 § JB. I förevarande paragraf är alltså fråga om fall som inte täcks av det sistnämnda lagrummet men ändå rör medelsfördelning mellan rättsägare i intecknad fastighet; nyss beträffande den äldre rätten anförda exemplifikation har därvid fortfarande sin aktualitet.[10] Att det skall vara fråga om en av myndighet förrättad fördelning framgår ju som sagt extra uttryckligt av lagtexten i förevarande paragraf. Och samma regler angående möjligheten att med inteckningens giltighet bevarad avstå från att lyfta tillgängliga medel föreligger här som enligt 6 kap. 14 § JB.

Ett av de fall som inbegrips under tillämpningen av förevarande paragraf är fördelning av brandskadeersättning mellan rättsägare i intecknad fastighet. Enligt 86 § lagen den 8 april 1927 (nr 77) om försäkringsavtal gäller brandförsäkring å fast egendom under viss betingelse även till förmån för inteckningshavare. Närmare bestämmelser därom finns i förut omförmälda lagstiftning om brandskadeersättning.[11] Sagda lagstiftning omarbetades i samband med JBs tillkomst och fick då sin nuvarande rubrik, lagen om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal.[12] Beträffande brandskadeersättning som överstiger en tiondel av försäkringsbeloppet följer av försäkringsavtalslagen och den särskilda brandskadeersättningslagen att ersättningen skall nedsättas hos länsstyrelsen. Nedsatt belopp är att fördela enligt reglerna för köpeskillingsfördelning efter exekutiv auktion. Och beträffande effekterna å inteckningar i fastigheten gäller alltså förevarande paragraf i JB.

[7] Se ovan s. 385 f. jämte nothänvisningar.
[8] Jfr SOU 1960: 25 s. 223; där erinrades om att mot avfattningen av 24 § 2 mom. IF hade i olika sammanhang anmärkts att genom den anhopning av ett stort antal särskilda fall som i samband med ny lagstiftning å det expropriationsrättsliga området skett i nämnda lagrum dess innebörd hade alltmera fördunklats.
[9] Av litteraturhänvisningarna ovan s. 386 not 75 förtjänar i förevarande sammanhang särskilt den till Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 130 ff. att uppmärksammas.
[10] Se även exemplifikationen här ovan s. 292. — Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 154, samme förf., Inteckning och panträtt s. 135 samt Stark a. a. s. 207.
[11] Jfr här ovan s. 292 och 386.
[12] Se prop. 1970: 145 s. 315 ff.

Tilläggas må att fördelningsförfarandet inte är strikt obligatoriskt utan kan efterges bl. a. om borgenär som har panträtt i fastigheten så tillåter.[13]

Också beträffande förevarande paragraf får i övergångshänseende refereras till vad därom har anmärkts i anslutning till 6 kap. 13 § JB.

16 §

Sammanlägges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.

Paragrafen rör som synes inverkan å inteckning av vissa fastighetsbildningsåtgärder. Dess första stycke motsvarar 8 kap. 18 § och i visst hänseende 19 § i LBs jordabalksförslag av år 1960 samt 8 kap. 17 § i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963. Till andra stycket fanns inga motsvarigheter i jordabalksförslagen.

Första stycket. Enligt 16 § första stycket första punkten lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet gällde att, om fastigheter sammanlades och en eller flera av dem besvärades av inteckning som inte häftade vid den eller de andra, inteckningen med det förmånsläge som kunde ha fastställts vid sammanläggningen skulle besvära hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten. Av 1 § första stycket samma lag följde vidare att vad som nu sagts om fastighet skulle gälla också fastighetsdel som avstyckades för sammanläggning samt andel i fastighet om denna ingick i laga skifte och sammanläggningen ägde rum under skiftet. Ett stadgande av samma innehåll som det i 16 § sammanläggningslagen fanns i 3 kap. 4 § första stycket första punkten lagen om fastighetsbildning i stad och avsåg sammanläggning av områden som utgjorde tomt; enligt 4 kap. 2 § andra stycket samma lag ägde stadgandet tillämpning också beträffande sammanläggning av bl. a. stadsägor.

FBL, vars 12 kap. meddelar nuvarande regler om sammanläggning, inrymmer inte något eget stadgande med en uttrycklig proklamation angående de inteckningsrättsliga konsekvenserna av sammanläggning. Inom ramen för sammanläggningsreglerna finns emellertid föreskrifter som så att säga bereder marken för den enhetlighet i fråga om sammanläggningsproduktens inteckningsbelastning som måste vara förutsättningen för sammanläggningens genomförande. I 12 kap. 5 § FBL stadgas sålunda att besväras mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning får sammanläggning ske endast om 1. ingen av fastigheterna besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den eller de andra eller, om i någon av fastighe-

[13] Se ang. brandskadeersättningslagen även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 154 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 135 ff.

terna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt,[14] eller 2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgett sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten. Och av 12 kap. 11 § FBL framgår att förslag till företrädesordning upprättas av inskrivningsmyndigheten, vars yttrande enligt vad som föreskrivs i 12 kap. 9 § FBL alltid skall inhämtas.

De inledningsvis angivna lagrummen i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag upptog bestämmelser med i sak samma innebörd som de redovisade inteckningsrättsliga reglerna i sammanläggningslagen och lagen om fastighetsbildning i stad.[15] En reglering i enlighet härmed har nu införts i förevarande lagrum i JB.[16] I FBL har getts en hänvisning till detta; hänvisningen möter i 12 kap. 7 § första stycket första punkten FBL.[17]

Andra stycket. Den i bokens början lämnade framställningen av rättsutvecklingen på panträttsområdet har bl. a. berört de i IF meddelade reglerna om hur gemensam inteckning kunde helt eller delvis dödas i någon eller några av de fastigheter den besvärade — relaxation — och om verkningarna av sådan åtgärd.[18] Enligt den slutliga utformningen av IF fanns grundregeln därom i 33 §.[19] Den utsade att om inteckningen relaxerades skulle inteckningshavaren inte vara berättigad att för belopp som skulle falla å den befriade komponenten i det samintecknade komplexet hålla sig till de andra komponenterna därest inte i beslutet angående relaxationen rätt därtill blivit honom förbehållen. Sådant förbehåll fick inte göras med mindre samtycke lämnats både av ägarna av de andra fastigheterna och av dem vilka hade inteckningar i de fastigheterna gällande med lika eller sämre rätt än den om vars relaxerande var fråga eller ock fordran eller rättighet varför fastigheten kunde häfta enligt 11 kap. 2 § ÄJB. Enligt den i 22 § IF upptagna grundregeln om dödning erfordrades därjämte samtycke från ägaren av den fastighet vari inteckningen skulle relaxeras; beträffande relaxation i enbart subsidiärt ansvarig fastighet — avsöndrad eller avstyckad fastighet — medgav dock 37 § 4 mom. IF att dylikt fastighetsägarmedgivande inte behövde utverkas.

[14] Naturligtvis tas dock därvid inte hänsyn till inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra st. FBL; se därom nedan vid andra st. i förevarande paragraf samt 12 kap. 6 § FBL (jfr Stark a. a. s. 327).

[15] Se SOU 1960: 25 s. 212 ff. och SOU 1963: 55 s. 367.

[16] Se prop. B s. 340 och prop. A s. 243 (lagrådets utl.); jfr prop. A s. 119 (lagtexten). Se även Landahl—Nordström, Kommentar till fastighetsbildningslagen (Sthlm 1973) s. 315 f. samt Stark a. a. s. 207.

[17] Ifrågavarande hänvisning lyder: "Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av inteckning finns bestämmelser i 6 kap. 16 § jordabalken." Pluralformen "bestämmelser" synes mindre motiverad.

[18] Se ovan s. 65, 72 f. och 73. Jfr Lamm a. a. s. 138 och 142 ff., Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 335, Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 77 ff., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 36 ff., samme förf., Inteckning och panträtt s. 37 ff., SOU 1963: 55 s. 321 ff. och 407 ff., prop. B s. 657 f. samt prop. 1970: 145 s. 262 ff.

[19] Den i prop. 1970: 145 å s. 262 förekommande hänvisningen till 37 § 4 mom. IF är givetvis felaktig.

Ett spörsmål i hägnet av den äldre rätten vilket efter hand tilldrog sig ökad uppmärksamhet var hur man utan orimlig omgång skulle kunna åstadkomma en relaxation i fastighet som genom avsöndring eller avstyckning hade brutits ut från mark vilken var samfälld för flera fastigheter. Att sådan relaxation medförde speciella problem sammanhängde ju med att samtycke då skulle erfordras från ett så stort antal rättsägare. Jämförlig vidlyftighet kunde naturligtvis vållas av relaxation i fastighet avstyckad från en enda stamfastighet om denna var gemensamt intecknad med ett betydande antal andra fastigheter.[20] Till bemästrande av dessa svårigheter skapades med tiden särskilda legislativa anordningar. Här åsyftas dels lagen den 18 oktober 1907 (nr 83 s. 1) angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastigheten dels lagen den 29 maj 1931 (nr 158) om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet.[21]

Ett villkor för ansvarsbefrielse enligt 1907 års lag var att fastigheten hade avsöndrats och utgjorde område som varit anslaget till ständigt ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp. Var så fallet skulle på ansökan av fastighetens ägare anteckning göras i fastighetsboken om förhållandet. Meddelande om anteckningen skulle tillställas länsstyrelsen som hade att utfärda kungörelse därom. Inteckningshavare som önskade att den avsöndrade fastigheten fortfarande skulle svara för viss inteckning som meddelats i stamhemmanet skulle göra anmälan därom senast på den inskrivningsdag som inföll näst efter sex månader från anteckningen i fastighetsboken. Om sådan anmälan inte gjordes var fastigheten fri från ansvar för inteckning för fordran som meddelats i stamhemmanet eller del därav. Inteckningen skulle oavkortad gälla i återstoden av den intecknade fastigheten. Vad som sålunda var föreskrivet om avsöndrad lägenhet gällde även beträffande avstyckat område om stamfastigheten och området inte längre hade samme ägare.

I 1931 års lag fanns bestämmelser dels om begränsning eller avlösning av ansvar för inteckning i stamfastighet dels om ansvarets upphörande efter kungörelse. Genom särskilda föreskrifter tillgodosågs behovet av att kunna begränsa eller avlösa inteckningsansvaret för sådan fastighet som helt eller delvis bestod av förut samfälld mark. Bestämmelserna om inteckningsansvarets begränsning och avlösning var tillämpliga endast om stamfastigheten eller, där det avstyckade området hade tillhört flera fastigheter, någon av stamfastigheterna var gemensamt intecknad med annan fastighet och området hade överlåtits för att tillgodose vissa särskilda ändamål. Utgjordes det avstyckade området av mark som hade varit samfälld för flera än tio fastigheter med skilda ägare gällde dock inte inskränkningarna i fråga om inteckningsgemenskap och syftet med överlåtelsen. Begränsning eller avlösning av inteckningsansvaret

[20] Jfr angående hithörande komplikationer Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 40 och 80, samme förf., Inteckning och panträtt s. 42 samt prop. 1970: 145 s. 266, 271 f. och 282.

[21] Se ang. dessa båda lagar Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 319 f., Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 89 ff., samme förf., Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 40, samme förf., Inteckning och panträtt s. 43, SOU 1960: 26 s. 8, SOU 1963: 55 s. 309 och 409 samt prop. 1970: 145 s. 262 ff. och 270 f.

kunde, under förutsättning att området hade avstyckats till särskild fastighet och överlåtits till annan, vinnas i fråga om ansvaret för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån varför stamfastigheten häftade på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § ÄJB. Ansökan om begränsning eller avlösning av inteckningsansvaret skulle göras hos inskrivningsdomaren. Denne kunde med stöd av särskild utredning meddela beslut angående det belopp vartill han funnit områdets värde böra skattas samt förklara att ansvaret skulle vara begränsat till detta värde. Ur området fick därefter till gäldande av brist i stamfastigheten inte tas ut mer än som motsvarade ansvarsbeloppet. Hade avlösning begärts och stamfastighetens ägare samtyckt till åtgärden skulle inskrivningsdomaren förklara att sökanden ägde avlösa ansvaret genom att nedsätta ansvarsbeloppet. Sedan nedsättning verkställts besvärades området inte vidare av inteckningen. Nedsättningen skedde hos länsstyrelsen som fördelade beloppet på vederbörande inteckningshavare och därmed likställda som om beloppet utgjorde vid exekutiv auktion på stamfastigheten influten köpeskilling. Reglerna om ansvarets begränsning och avlösning hade motsvarande tillämpning på område som hade avstyckats för sammanläggning med annan fastighet. Beslut om begränsning eller avlösning fick i sådant fall inte meddelas förrän förordnande om sammanläggning getts och avsåg därvid hela den nybildade fastigheten. Särskilda bestämmelser gällde för det fall att avlösning var nödvändig för sammanläggningens genomförande. Bestämmelserna om inteckningsansvarets upphörande efter kungörelse avsåg område som hade avstyckats eller avsöndrats från mark vilken var samfälld för flera än tio fastigheter med skilda ägare. För dessa fall hade anordnats ett preklusionsförfarande i nära anslutning till 1907 års lag. I huvudsak innebar bestämmelserna att området kunde befrias från ansvar för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån varför stamfastigheten häftade på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § ÄJB såframt omständigheterna utgjorde grund för antagande att inteckningshavares säkerhet inte därigenom avsevärt minskades. Befrielsen inträdde först efter en av inskrivningsdomaren på ansökan av områdets ägare utfärdad kungörelse med anmaning till rättsägare som ville bestrida ansökningen att vid talans förlust göra anmälan därom inom sex månader. Inkom inte sådant bestridande skulle inteckning i stamfastigheten inte vidare besvära området. Sådan inteckning gällde då i stället oavkortad i återstoden av den intecknade fastigheten.

LBs jordabalksförslag av år 1960 innebar som framgått att det gemensamma inteckningsansvaret skulle avskaffas och ersättas av institutet bruksenhet. Någon motsvarighet till IFs relaxationsregler behövdes följaktligen inte. LBs förslag innehöll bl. a. förbud mot inteckning i ideell andel av fastighet samt bestämmelser om uppdelning av gemensamt inteckningsansvar vid fastighetsdelning. En konsekvens av inställningen till gemensamma panträtter var att 1907 års och 1931 års lagar ansågs kunna upphävas.[22]

I jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963, där institutet gemensam panträtt hade bibehållits, upptogs i överensstämmelse därmed regler om bl. a. relaxation av gemensamma inteckningar. Relaxation skulle enligt dessa regler alltid innebära att panthavaren var förbehållen rätten att för belopp

[22] Se ovan s. 82 ff.; jfr prop. 1970: 145 s. 264 f.

som skulle falla på den fastighet som befriades från inteckningen hålla sig till övrig intecknad egendom.[23] Det av LB föreslagna förbudet mot särskild panträtt i ideell andel av fastighet fanns med också i 1963 års jordabalksförslag. Med dess förändrade ställningstagande till de gemensamma panträtterna konstaterades 1907 års och 1931 års lagar alltjämt ha en funktion att fylla. I förslaget innefattades därför en allmän erinran om relaxationsbestämmelser vid sidan av jordabalken.[24] — Uti remissutlåtande i anledning av jordabalksutredningens förslag betonade lantmäteristyrelsen det speciellt angelägna i att skapa en förenklad form för panträttsreglering i samband med avstyckning från samfälld mark. Vid sådan avstyckning uppkom invecklade och irrationella förhållanden med hänsyn till ansvaret för panträtt grundad i stamfastigheten, framhöll lantmäteristyrelsen. Särskilt blev detta givetvis fallet om stamfastigheterna var många och panträtt var grundad i ett flertal av dessa. Därtill kom att ett i den nya jordabalken uppställt förbud mot särpanträtt i fastighet som jämväl var belastad av gemensam panträtt skulle i allmänhet framtvinga en panträttsreglering i förhållande till de panträttsbelastade stamfastigheterna. I flertalet fall syntes avstyckning från samfälld mark reellt sett vara utan betydelse för panträttshavarnas säkerhet. För dessa fall förelåg ett påtagligt behov av ett förenklat förfarande. Att tillämpa instituten uppdelning och relaxation var praktiskt ogörligt om stamfastigheterna var många. Kungörelseförfarandet enligt 1931 års lag var då en mera framkomlig väg, men även detta förfarande var mera omständligt samt mera tids- och kostnadskrävande än vad som i flertalet fall var motiverat. En formellt ytterst enkel procedur skulle erhållas om det stadgades i den nya balken att delning av samfälld mark genom avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd över huvud taget inte skulle anses som delning av fastighet vid tillämpning av reglerna om gemensam panträtt såvida den genom åtgärden bildade fastigheten väsentligen saknade betydelse för panträtt grundad i delägarfastighet, uttalade lantmäteristyrelsen.[25]

Som bekant representerar JBs regler angående institutet gemensamma inteckningar ett nära nog fullständigt godtagande av jordabalksutredningens förslag i dessa hänseenden.[26] Också vad särskilt angick relaxationsreglerna innebar det till lagrådet ursprungligen remitterade departementsförslaget till ny jordabalk en i allt väsentligt föreliggande överensstämmelse med vad utredningen hade förordat;[27] något andra stycke i förevarande paragraf inbegrep förslaget inte. Beträffande avstyckning från samfälld mark uttalade departementschefen därvid i motiven att förhållandena var så speciella att en särbehandling kunde vara berättigad. Dock fann han det tveksamt huruvida den av lantmäteristyrelsen rekommenderade lösningen var den lämpligaste. En alternativ möjlighet var att reformera förfarandet enligt 1931 års lag. Sagda lag borde under alla förhållanden överses i anledning av jordabalksreformen. Det

[23] Se ovan s. 91 f. samt SOU 1963: 55 s. 324 och 407.
[24] Se allmänt ang. 1963 års jordabalksförslag i dessa delar ovan s. 89 ff.; jfr prop. B s. 658 ff. och prop. 1970: 145 s. 265 f.
[25] Se prop. 1970: 145 s. 266; jfr prop. (1970:20) B s. 295 f.
[26] Se ovan s. 93, 109 och 348.
[27] Se prop. B s. 657 och 661 ff.

var departementschefens avsikt att i samband därmed ägna den av lantmäteristyrelsen aktualiserade frågan särskild uppmärksamhet.[28]

Så skedde också tämligen omgående i det att departementschefen lät — såsom ett led i arbetet på följdlagstiftningen till den blivande nya jordabalken — inom justitiedepartementet utarbeta en promemoria angående inteckningsansvaret vid avstyckning från samfälld mark i vilken promemoria hela komplexet av härmed sammanhängande spörsmål upptogs till närmare överväganden.[29]

De slutliga ställningstagandena i detta ämne bygger på promemorian[30] och innebär att man på ett ganska radikalt sätt,[31] medelst anlitande av skilda mekanismer, åstadkommit en såvitt kan bedömas total lösning av föreliggande problem. För det första förebyggs för framtiden genom en regel i JB att det uppkommer från samfälld mark avstyckade fastigheter med subsidiärt ansvar för inteckningar i stamfastigheterna; det är den regeln som möter i förevarande andra stycke av 6 kap. 16 § JB. Inteckningsbefrielsen inträder alltså automatiskt såsom en följd utav avstyckningsåtgärden, något som ju förutsätter att fastighetsbildningsmyndigheten låter avstyckning från samfällighet komma till stånd enbart under vissa betingelser vilka stipulerats till säkerställande av andra rättsägares intressen; stadgandet därom finns i 10 kap. 2 § FBL. Eftersom förevarande regel i 6 kap. 16 § JB skall enligt särskild föreskrift i PromL — se därom nedan under rubriken "Övergångsbestämmelserna" — vara tillämplig endast om avstyckningen skett enligt FBL, som ju trädde i kraft samtidigt med JB, har för det andra erfordrats särskilda arrangemang för att äldre avsöndringar och avstyckningar från samfälld mark skall bli befriade från ansvar för stamfastigheternas inteckningar. I detta senare syfte har tillskapats en speciell lagstiftning, lagen den 17 december 1970 (nr 997) om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark. Sagda lag, som tillhandahåller regler om ett preklusionsförfarande, skall även den kommenteras ytterligare under rubriken "Övergångsbestämmelserna".

Vid den förnyade remiss till lagrådet varigenom förevarande tillagda andra stycke underställdes dess granskning redovisade departementschefen inledningsvis i sina motiv, av vilka de som rörde fastighetsbildningslagstiftningen och den därav beroende regeln i förevarande stycke här skall uppmärksammas, huvuddragen i promemorieförslaget. Där förordades, noterade departementschefen, att frågan om inteckningsbefrielse i fastighet som bildats genom avstyckning från samfälld mark för framtiden löstes inom fastighetsbildningslagstiftningens ram. Promemorieförslaget innebar att den samfällda marken befriades från ansvar för inteckningar i stamfastigheterna sedan avstyckning skett. Inteckningshavarnas intresse skyddades enligt förslaget genom bestämmelser i fastighetsbildningslagstiftningen om att avstyckningen skulle få komma till stånd endast om inteckningshavarna lämnat sitt medgivande eller avstyckningen var väsentligen utan betydelse för inteckningshavarna. I prome-

[28] Prop. B s. 297; jfr prop. 1970: 145 s. 267.
[29] Stencil Ju 1968:21; jfr prop. 1970: 145 s. 83, 97, 245, 262 och 270 ff.
[30] Se prop. B s. 915 och prop. 1970: 145 s. 282 ff.
[31] Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 80 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 64.

morian angavs, fortsatte departementschefen, att lagstiftningen borde syfta till att för framtiden helt befria nu ifrågavarande avstyckningar från ansvar för inteckningar i stamfastigheterna. Det var även enligt departementschefens mening angeläget att en sådan ordning kunde åstadkommas. Härigenom förebyggdes att ett komplicerat gemensamt inteckningsansvar uppstod. En dylik lösning stod också bäst i överensstämmelse med förbudet mot andelsinteckningar i den blivande jordabalken. Departementschefen delade likaså den i promemorian framförda uppfattningen att en lösning med denna utgångspunkt borde sökas inom fastighetsbildningens ram. Till grund för lagstiftningen borde sålunda ligga den i promemorian föreslagna ordningen att en avstyckning från samfälld mark skulle i fråga om ansvaret för inteckning i stamfastigheterna få samma verkan som en relaxation i den samfällda marken samt att avstyckning från samfälld mark, med hänsyn till dess angivna inverkan på inteckning, inte fick ske om inteckningshavarnas intresse träddes för nära. I regel syntes en avstyckning från samfälld mark inte medföra sådan värdeminskning för stamfastigheten att inteckningshavarnas säkerhet därigenom rubbades, anförde departementschefen vidare. Om åtgärden föranledde försämring av någon betydelse för inteckningshavarna, syntes uppgörelse i allmänhet komma att träffas som kompenserade inteckningshavarna för den minskade säkerheten. Risken att i och för sig önskvärd fastighetsbildning skulle kunna hindras på grund av den föreslagna ordningen var därför enligt departementschefens mening obetydlig. Departementschefen ville emellertid inte motsätta sig det under remissbehandlingen framförda önskemålet att reglerna gavs en sådan utformning att avstyckning kunde genomföras även i de undantagsfall då inteckningshavare vägrade sitt medgivande till avstyckningen. Han föreslog därför att avstyckning fick ske även i sådana fall, såvida sökanden betalade in ett belopp som enligt fastighetsbildningsmyndighetens värdering motsvarade den intecknade andelens värde. Beloppet fick sedan fördelas mellan de borgenärer som hade panträtt i denna andel. Enligt departementsförslaget fick sålunda — i de fall då stamfastighet svarade för inteckning — avstyckning ske endast om ett belopp motsvarande den intecknade andelens värde nedsattes eller inteckningshavarna medgav att avstyckning fick ske. Inhämtande av medgivande skulle kunna underlåtas efter oskadlighetsprövning. Departementschefen erinrade ytterligare om att enligt den tilltänkta nya fastighetsbildningslagstiftningen inteckningshavarna inte åtnjöt ställning av sakägare vid förrättning och inte heller hölls underrättade om förrättningen. Det fanns enligt departementschefens mening inte anledning att inta annan ståndpunkt när det speciellt gällde avstyckning från samfälld mark. Med hänsyn till det stora antal inteckningshavare som i regel berördes av en sådan förrättning skulle det vara förenat med avsevärda kostnader och praktiska svårigheter att anordna ett effektivt förfarande för att underrätta inteckningshavarna om förrättningen, hävdade departementschefen.[32] — Den lagtext som i lagrådsremissen upptogs i förevarande stycke var identiskt överensstämmande med den slutligen antagna regeltexten i 6 kap. 16 § andra stycket JB.[33]

Vid sin granskning av det sålunda nytillkomna stycket i paragrafen förkla-

[32] Se prop. B s. 915 (bara en hänvisning) och prop. 1970: 145 s. 282 f.
[33] Se prop. A s. 119 (högerspalten).

rade lagrådet sig inte ha något att erinra mot de allmänna principer på vilka förslaget i denna del vilade och som innebar att avstyckning av samfälld mark i fråga om ansvaret för inteckning i stamfastigheterna fick samma verkan som en relaxation i den avstyckade marken samt att bestämmelser om de begränsningar i möjligheterna till avstyckning som till följd härav blev nödvändiga togs upp i fastighetsbildningslagstiftningen medan i jordabalken endast angavs att den avstyckade fastigheten inte svarade för inteckning i stamfastighet. Emellertid ville lagrådet fästa uppmärksamheten på ett förhållande som inte hade blivit belyst under ärendets dittillsvarande behandling men som kunde vara av betydelse för hur den föreslagna regleringen närmare borde utformas. Lagrådet syftade härvid på att uttrycket samfällighet i fastighetsbildningslagstiftningen fått en mera vidsträckt innebörd än det traditionella samfällighetsbegreppet hade haft inom jorddelningslagstiftningen. Härom anförde lagrådet sedan vidare att i 1 kap. 3 § i förslaget till fastighetsbildningslag[34] stadgades att samfällighet enligt den lagen var mark som hörde till flera fastigheter gemensamt. Av motivuttalandena till bestämmelsen framgick att med samfällighet skulle såvitt gällde äldre gemensamhetsbildningar förstås inte endast område som vid lantmäteriförrättning hade undantagits för gemensamt ändamål eller en för flera fastigheter eljest gemensam äga av beskaffenhet att utgöra skifteslag som sades i 1 kap. 2 § 3 JDL utan även mark som i andra fall var gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna också innehöll enskild mark var utan betydelse. Om två eller flera fastigheter, såsom stundom hade förekommit, utlagts med gemensam ägovidd, blev denna således vid tillämpning av den blivande fastighetsbildningslagen att anse som samfällighet. Detta innebar en nyhet, och det kunde påpekas att lagen den 13 juni 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter inte var tillämplig i dessa fall då de fastigheter som ingick i den gemensamma ägovidden saknade enskilda ägor. När gemensam ägovidd som nu sagts förelåg omfattade den vanligtvis ett begränsat antal fastigheter, och i allmänhet syntes dessa ha samme ägare. Om viss del därav bröts ut genom avstyckning syntes de faktiska återverkningarna på de fastigheter från vilka utbrytningen skedde vara i stort sett desamma som om avstyckningen avsåg fastighets enskilda mark. I förhållande till situationen vid avstyckning från vanliga samfälligheter förelåg i vart fall den skillnaden att man inte med samma fog kunde utgå från att stamfastigheternas värde endast berördes i mindre mån och inteckningshavares säkerhet således inte i nämnvärd grad minskades om avstyckningen skulle medföra att det avstyckade området befriades från ansvar för inteckningar i stamfastighet. Med hänsyn härtill skulle det kunna göras gällande att den föreslagna särregleringen i fråga om avstyckning inverkan på inteckningsrätten inte borde gälla när samfälligheten utgjordes av gemensam ägovidd för fastigheter utan enskilt ägovälde. En sådan begränsning skulle dock leda till uppkomsten av andelsinteckningar i den avstyckade fastigheten om stamfastigheternas inteckningsbelastning inte var homogen. Särinteckningar i fastigheter med gemensam ägovidd syntes visserligen inte höra till vanligheten, men man kunde inte bortse från möjligheten av att sådana inteckningar förekom. Genom det krav på medgivande till

[34] Samma paragrafbeteckning och samma lydelse i FBL.

avstyckningen från inteckningshavares sida som nu uppställdes i förslaget till fastighetsbildningslag syntes risk för rättsförlust vara utesluten även om avstyckning från gemensam ägovidd inbegreps i regleringen, och genom förslaget att medgivande skulle kunna ersättas med inbetalning av visst belopp blev möjligheterna till avstyckning inte heller olämpligt beskurna. Det syntes därför inte ägnat att väcka betänkligheter att låta de nu föreslagna reglerna i den blivande jordabalken och den blivande fastighetsbildningslagen bli tillämpliga i samtliga fall vid avstyckning från samfällighet i den blivande fastighetsbildningslagens mening. En annan sak var att en begränsning av det slag som nu diskuterats kunde vara motiverad när det gällde räckvidden av den föreslagna preklusionslagstiftningen i fråga om fastigheter tillkomna genom äldre delningsåtgärder, hävdade lagrådet.[35]

Den ifrågavarande paragrafen i FBL, 10 kap. 2 §, fastslår i sitt första stycke att "även samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet kan avstyckas"; det tilläggs i samma stycke att "såsom stamfastighet anses varje fastighet som äger del i samfälligheten". I paragrafens andra stycke heter det därefter: "Svarar fastighet som har del i samfälligheten för inteckning, får avstyckning ske endast om ett belopp, som enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning motsvarar värdet av fastighetens andel i den mark som skall avstyckas, inbetalats till myndighet som Konungen bestämt. Detta gäller dock icke, om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att avstyckning får äga rum utan att inbetalning skett. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för honom."

Angående den i 10 kap. 2 § andra stycket tredje punkten FBL gjorda referensen till 22 kap. 11 § JB må hänvisas till vad som därvidlag framgått av kommentarerna här ovan till 6 kap. 14 § JB.[36] Bestämmelsen i fjärde punkten av samma andra stycke i 10 kap. 2 § FBL är uppenbarligen ägnad att uppfordra fastighetsbildningsmyndigheten till att företa sådan oskadlighetsprövning varom talats i motiven. Såsom dessa gett vid handen torde väl i allmänhet en avstyckning från samfälld mark inte medföra sådan värdeminskning för stamfastigheten att inteckningshavarnas säkerhet därigenom rubbas.[37] Oskadlighetsprövningen lär väl följaktligen få en dominant betydelse.[38]

Det bör observeras att regleringen i 10 kap. 2 § är tillämplig enbart på inteckningar och inte på inskrivningar för nyttjanderätt eller servitut.[39] Jämför härvidlag vad som noteras nedan under rubriken "Övergångsbestämmelserna".

Övergångsbestämmelserna. Bestämmelsen i 6 kap. 16 § andra stycket JB skall — såsom redan antytts[40] — äga tillämpning endast om avstyckningen har

[35] Prop. A s. 318 ff.
[36] Se s. 393 not 1.
[37] Se departementschefsuttalandet här ovan s. 404 vilket ordagrant var formulerat i enlighet härmed.
[38] Jfr Landahl—Nordström a. a. s. 282, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 81 samt samme förf., Inteckning och panträtt s. 65. — Se även Stark a. a. s. 207 och 325 ff. (särskilt s. 326).
[39] Se Stark a. a. s. 327.
[40] Se ovan s. 403.

skett enligt FBL. Ifrågavarande övergångsstadgande meddelas i 33 § första punkten PromL. Som likaså berörts i det åsyftade tidigare sammanhanget har därför genom omförmälda lag om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark konstituerats ett preklusionsförfarande med ändamål att frigöra äldre avsöndringar och avstyckningar av detta slag från ansvar för stamfastigheternas inteckningar. Enligt preklusionslagen, till vilken uttryckligen hänvisas i 33 § andra punkten PromL, är alla slags fastigheter, som bildats av samfälld mark genom avsöndring eller genom avstyckning, fr. o. m. ingången av år 1977 befriade från inteckning i stamfastighet för fordran försåvitt inte inteckningen dessförinnan har blivit på visst sätt förnyad;[41] motsvarande har stadgats med tillämpning på fastighet som bildats genom att område från samfälld mark har sammanlagts med fastighet eller fastighetsdel. Angivna förnyelse skulle gå så till att anmälan gjordes till inskrivningsmyndigheten av borgenär som hade panträtt på grund av inteckningen eller av fastighetsägare eller fordringshavare vilkas medgivande enligt 22 kap. 11 § JB erfordrades för relaxation. Det normala torde väl ha varit att inteckningens innehavare gjort förnyelseanmälningen, alltså innehavaren av den inteckning som så att säga skulle avlyftas från den avsöndrade eller avstyckade fastigheten. Var stamfastigheten gemensamt intecknad med annan fastighet, har läget i så måtto varit jämförbart med situationen vid relaxation att de vilkas medgivande skulle ha krävts för en relaxation kunde få till stånd förnyelse av inteckningen, med andra ord fastighetsägare samt innehavare av inteckningar och inskrivna sakrätter med lika rätt som inteckningen eller med sämre rätt än denna. Av intresse att observera är det i preklusionslagen intagna förbehållet att den automatiska inteckningsbefrielsen skulle gälla endast om den avsöndrade eller avstyckade marken före avsöndringen eller avstyckningen hörde till fastigheter med i övrigt skilda ägor.[42] Det skall slutligen anmärkas att i och med ikraftträdandet av preklusionslagen vid 1972 års ingång giltigheten av 1907 års och 1931 års lagar i princip upphörde.[43]

Innehållet i 10 kap. 2 § andra stycket FBL har såsom framgått sin tillämplighet endast på inteckningar. I 11 § lagen den 17 december 1970 (nr 989) om införande av fastighetsbildningslagen föreskrivs emellertid att vid tillämpning av FBL fordran eller annan rättighet med företrädesrätt som tillkommer ogulden köpeskilling[44] skall behandlas som inskriven rättighet ävensom att å rätt till avkomst eller annan förmån skall tillämpas vad som gäller för det fall att fastighet svarar för fordran. Innebörden av dessa föreskrifter är bl. a. att be-

[41] Att observera beträffande avstyckade fastigheter är att rekvisitet överlåtelse inte har uppställts. Detta var inte heller att vänta eftersom preklusionslagen anknyter till arrangemanget i 10 kap. 2 § andra st. FBL och 6 kap. 16 § andra st. JB, och där är det ju själva avstyckningen som utlöser befrielseeffekten.

[42] Jfr ovan s. 405 f. (återgivandet av lagrådets synpunkter på ev. begränsning av samfällighetsbegreppet i förevarande sammanhang).

[43] Ang. preklusionslagen se prop. 1970: 145 s. 274 ff. (promemorieförslaget), 284 ff. (departementschefen) och 438 ff. (lagrådets utl.), Landahl—Nordström a. a. s. 283, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 81 f., samme förf., Inteckning och panträtt s. 65 ff. samt Stark a. a. s. 327 f.

[44] Jfr ovan s. 156 f.

stämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket FBL äger giltighet beträffande ifrågavarande rättighetskategorier.[45] Med nu nämnda övergångsbestämmelser korresponderar två i PromL upptagna, nämligen dels 5 § tredje stycket där det stadgas, att avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet enligt FBL äger 6 kap. 16 § andra stycket JB motsvarande tillämpning på fordran med företrädesrätt som tillkommer ogulden köpeskilling ävensom på med sådan företrädesrätt utrustad rättighet som innebär rätt till avkomst eller annan förmån,[46] dels 8 § femte stycket som föreskriver, att avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet enligt FBL äger 6 kap. 16 § andra stycket JB motsvarande tillämpning på rätt till avkomst eller annan förmån av fast egendom som upplåtits före JBs ikraftträdande.[47]

17 §

Om inteckning blir utan verkan, är även pantbrevet utan verkan. Ändras i annat fall inteckning till belopp eller omfattning, erhåller pantbrevet verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll.

Dödning av förkommet pantbrev medför ej att inteckningen blir utan verkan.

Paragrafen motsvarar 8 kap. 11 § andra och tredje styckena såväl i LBs jordabalksförslag av år 1960 som i jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963. Som synes befattar sig bestämmelserna med relationen mellan inteckningens giltighet och pantbrevets.

Det skall påpekas att den kommenterande framställningen även i förevarande sammanhang undviker att begagna lagtextens och förarbetenas terminologier "verkan" och "utan verkan". Skälet härför är det som utvecklats i det föregående.[48]

Första stycket. Det ligger i sakens natur att några med innehållet i förevarande stycke direkt jämförbara bestämmelser inte fanns i den äldre rätten.

Motsvarande reglering i 1960 års jordabalksförslag föreskrev att, hade för panträtt beviljad inteckning dödats eller hade, enligt vad därom var stadgat, panträtten eljest upphört eller blivit "utan verkan", inte heller pantbrevet skulle gälla i vad det avsåg panträtt som sålunda hade förfallit. Med endast obetydlig redaktionell avvikelse var formuleringen densamma i 1963 års jordabalksförslag.[49]

[45] Jfr härom Landahl—Nordström a. a. s. 396 och Stark a. a. s. 327.
[46] Jfr ånyo s. 156 f.
[47] Ang. övergångsbestämmelserna i 5 § tredje st., 8 § femte st. och 33 § PromL se prop. 1970:145 s. 286 f. samt 397 f., 399 f. och 414 (lagrådets utl.) ävensom 450 och 452, Landahl—Nordström a. a. s. 396, Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 81, samme förf., Inteckning och panträtt s. 65 samt Stark a. a. s. 327.
[48] Se ovan s. 359.
[49] Se SOU 1963: 55 s. 362.

I motiven till 1960 års förslag anförde LB beträffande dess reglering i förevarande hänseende att av den fristående ställning, som panträtten intog enligt förslaget, följde att dödande av inteckning sträckte sig även till pantbrevet och den däri intagna pantutfästelsen. Såsom framgick av annat stadgande i förslaget fick inteckning i allmänhet dödas endast om pantbrevet ingavs till inskrivningsmyndigheten och, om åtgärden söktes av annan än fastighetsägaren, den sistnämnde samtyckt till åtgärden.[50] Angående dödande av inteckning när pantbrevet förkommit påminde LB om att särskilda bestämmelser meddelades i 13 § lagen om dödande av förkommen handling.[51] Med dödande av inteckning var att likställa fall då panträtt på grund av särskilt i lag angivet förhållande skulle anses ha upphört eller panträtten eljest var "utan verkan". Den återverkan på pantbrevet som panträttens upphörande medförde kunde avse pantbrevet i dess helhet eller, om panträtten upphörde endast till en del, motsvarande del av pantbrevet, framhöll LB.[52]

Det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk gav följande formulering åt regleringen i förevarande stycke: "Om inteckning helt eller delvis blir utan verkan, är pantbrevet utan verkan till motsvarande del. Ändras omfattningen av den fasta egendom som inteckning avser, får pantbrevet ett i motsvarande mån ändrat föremål."[53]

Departementschefen konstaterade i motiven till dessa stadganden i förslaget att en inteckning kunde — bortsett från ändringar i fråga om förmånsrätten — ändras i två avseenden, nämligen beträffande dels beloppet dels omfattningen av den fasta egendom som inteckningen avsåg. En sådan förändring återverkade direkt på pantbrevets belopp eller dess föremål. Det var regler därom som hade upptagits i förevarande stycke av paragrafen. Första punkten i stycket gällde det fallet att inteckningens belopp minskades. Saken uttrycktes i lagtexten så, att inteckningen helt eller delvis blev "utan verkan", erinrade departementschefen. En inteckning kunde bli "utan verkan" också i andra fall än som följd av bestämmelserna i 6 kap. 11—14 §§ i departementsförslaget,[54] fortsatte han. Dylika andra fall syntes i departementsförslaget i själva verket inte vara fler än två. För det första kunde inteckning bli "verkningslös" genom dödning enligt 22 kap. 10 § i förslaget[55] eller efter dödningsförfarande enligt lagen om dödande av förkommen handling. Vidare kunde tänkas att en inteckning förlorade "verkan" genom beslut av inskrivningsdomaren enligt bestämmelserna i 19 kap. 17 § i departementsförslaget[56] angående rättelse i fas-

[50] Motsvarigheten till det av LB åsyftade stadgandet finns i 22 kap. 10 § JB; se även prop. B s. 655 ff. Enligt det angivna stadgandet i JB sker dödning på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare.
[51] Jfr ang. sagda lag ovan s. 227 f. 13 § i lagen fick ny lydelse i samband med tillkomsten av JB; se SFS 1970: 1012. Dessutom tillades en ny paragraf, 14 §, ang. dödande av vilandebevis. Jfr även Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 91.
[52] SOU 1960: 25 s. 195; jfr prop. B s. 340 f.
[53] Se prop. A s. 119.
[54] Motsvarande 6 kap. 12—15 §§ JB.
[55] Dödningsparagrafen har samma paragrafbeteckning i JB; jfr ovan not 50.
[56] Samma paragrafbeteckning i JB.

tighetsbok. I andra punkten i förevarande stycke behandlades fall när omfattningen av den fasta egendom som inteckningen avsåg hade blivit ändrad. Detta kunde inträffa som följd av omständighet varom fråga var i 6 kap. 11 § andra och tredje styckena i departementsförslaget[57] samt 6 kap. 13—15 §§ i förslaget.[58] I 6 kap. 15 § i förslaget[59] rörde det sig om en utsträckning av föremålet för inteckningen, medan föremålet i övriga fall minskades. Omfattningen av den fasta egendomen kunde också begränsas genom relaxation enligt 22 kap. 11 § i departementsförslaget[60] samt genom rättelse i fastighetsbok, slutade departementschefen.[61]

Vid sin granskning uttalade lagrådet att det kunde synas tveksamt huruvida paragrafen, i vad den innebar att en förändring av en inteckning genom inskrivningsbeslut medförde att dess pantbrev skulle anses undergå en motsvarande ändring, hade sin rätta plats i 6 kap. När den grundläggande regeln om pantbrev upptagits i 22 kap. kunde det synas naturligt att i det sammanhanget också ge reglerna om återverkningarna av en inteckningsändring med avseende på pantbrevet. Som ett skäl till att likväl reglera frågan i förevarande kapitel kunde dock åberopas att förslaget uppenbarligen utgick från att inteckningen jämte pantbrev samt panträtten följdes åt, så att en ändring till belopp eller omfattning beträffande inteckningen med pantbrev motsvarades av en ändring i panträtten. För en sådan överensstämmelse var också sörjt genom de inskrivningsrättsliga reglerna som innebar att en förändring i fråga om en inteckning i princip inte kunde ske utan att åtgärden godkänts av varje intressent vars ställning kunde tänkas bli försämrad genom åtgärden. Om det emellertid skulle inträffa att ett inteckningsbeslut kom till stånd utan vederbörligt godkännande, måste dock trots detta beslutet medföra en däremot svarande ändring i fråga om panträtten. Skyddet för den vars ställning obehörigen försämrats genom inskrivningsbeslutet fick sökas i den talerätt han hade mot beslutet och den ersättningsrätt som kunde föreligga enligt 19 kap. 19 § i departementsförslaget,[62] förklarade lagrådet.[63] Beträffande lydelsen av bestämmelserna i förevarande stycke föreslog lagrådet den utformning som möter i den slutliga lagtexten.[64]

Som LB berörde i sina motiv erfordras alltid att pantbrevet inges till inskrivningsmyndigheten vid framställning om åtgärd enligt JB.[65] Emellertid måste man beakta förekomsten av situationer vilka medfört återverkan på inteckning utanför ramen av åtgärd enligt JB. I vissa fall kan en inteckning rentav bli ogiltig fastän pantbrevet inte är tillgängligt för myndighet; exempel på en sådan situation är att vid exekutiv auktion betalning inte utfallit på inteckning och pantbrevet inte har ingetts till auktionsförrättaren.[66] Tydligt är i

[57] Motsvarande 6 kap. 12 § andra st. JB.
[58] Motsvarande 6 kap. 14—16 §§ JB.
[59] 6 kap. 16 § JB.
[60] Samma paragrafbeteckning i JB.
[61] Prop. B s. 341.
[62] Samma paragrafbeteckning i JB.
[63] Prop. A s. 243 f.
[64] Se prop. A s. 244; jfr s. 418.
[65] Se ovan s. 409.
[66] Jfr Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 74 f.

själva verket att det skulle kunna tänkas åtskilliga sammanhang, vari här avsedd förändring av inteckningens giltighet inte utan vidare blir automatiskt återspeglad på pantbrevet,[67] och att förevarande deklaration angående återverkan på pantbrevet av total eller partiell ogiltighet hos inteckning följaktligen är mera angelägen än lagrådet kanske räknade med; lagrådet synes alltför ensidigt ha fokuserat inteckningsförändringar genom inteckningsbeslut.

För inteckningshavare som har behov av att i visst läge förvissa sig om att pantbrevet har den giltighet han förutsatt erbjuder sig som den bästa metoden att hos inskrivningsmyndigheten begära ett gravationsbevis.[68]

Andra stycket. Såsom LB erinrade om stadgar 9 § lagen om dödande av förkommen handling att därest en handling dödas enligt lagen den omständigheten att handlingen inte kan företes inte hindrar den som ansökt om ifrågavarande dödande att göra gällande den rätt som kunnat grundas på handlingen; under tiden mellan inteckningshandlingens dödande (enligt sagda lag) och den i lagen föreskrivna anteckningen i fastighetsboken om den nya handlingen föreligger då en panträtt som saknar anknytning till visst dokument.[69]

[67] Se jämväl Stark a. a. s. 207.

[68] Jfr ånyo Stark a. a. s. 207; se även Bankföreningens PM s. 27.

[69] Se SOU 1960: 25 s. 195 f.; jfr prop. B s. 341. Även de lagrum i lagen om dödande av förkommen handling vilka senast berörts, 9 och 10 §§, fick ny lydelse i samband med tillkomsten av JB; se SFS 1970:1012. — Jfr Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl., s. 91.

Lagen den 17 december 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken

Bestämmelser angående vissa äldre rättsinstitut

5 §. Häftar fast egendom, som överlåtits före nya balkens ikraftträdande, för fordran på ogulden köpeskilling med rätt till företräde enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken eller för rättighet varmed följer samma rätt i förhållande till köparens borgenärer på grund av förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, är innehavaren av fordringen eller rättigheten efter ikraftträdandet bibehållen vid sin företrädesrätt. Har inteckning ej sökts före ikraftträdandet, gäller företrädesrätten dock endast om inteckning eller inskrivning enligt nya balken sökes inom den i 11 kap. 2 § äldre jordabalken angivna tiden efter det att lagfart beviljats på grund av överlåtelsen och sist före utgången av år 1981.

För att företrädesrätt som anges i första stycket skall ha blivit bevarad genom ansökan om inteckning eller inskrivning fordras, att företrädesrätten anmärkts i beslutet om inteckning eller inskrivning. Har inteckning meddelats före nya balkens ikraftträdande utan att sådan anmärkning gjorts, är företrädesrätten likväl bevarad, såvitt angår fordran dock endast om innehavaren före utgången av år 1972 ansöker hos inskrivningsmyndigheten om att företrädesrätten anmärkes i fastighetsboken.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970: 988), äger 6 kap. 16 § andra stycket nya balken motsvarande tillämpning på fordran som avses i första stycket och på sådan i samma stycke avsedd rättighet som innebär rätt till avkomst eller annan förmån.

8 §. I fråga om rätt till avkomst eller annan förmån av fast egendom som upplåtits före nya balkens ikraftträdande äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning, i den mån ej annat anges i andra—fjärde styckena.

Vid handläggning på inskrivningsdag efter nya balkens ikraftträdande av ärende om rättighet som avses i första stycket äger bestämmelserna i nya balken och denna lag om annan nyttjanderätt än tomträtt motsvarande tillämpning.

Vad som föreskrivits i 54 § tredje stycket förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom om tillämpning av 18 § 2 mom. första stycket samt 32—37 §§ nämnda förordning skall avse motsvarande bestämmelser i nya balken. Härvid skall såvitt angår tillämpningen av de mot 32—37 §§ svarande bestämmelserna i nya balken iakttagas vad som sägs i 31 § och 32 § första stycket denna lag.

Beträffande företräde på grund av inskrivning äger bestämmelserna i nya balken och denna lag om nyttjanderätt motsvarande tillämpning.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970: 988), äger 6 kap. 16 § andra stycket nya balken motsvarande tillämpning på rättighet som avses i första stycket.

Övergångsbestämmelser angående 6 kap. nya jordabalken

23 §. Inteckning för fordran som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande skall anses som en enligt nya balkens bestämmelser beviljad eller sökt inteckning på belopp motsvarande den tidigare beviljade eller sökta inteckningens kapitalbelopp. Inteckningshandlingen skall anses som pantbrev på samma belopp, om inteckningen är beviljad, och som vilandebevis på beloppet, om ansökningen om inteckning är förklarad vilande.

24 §. Utgör inteckningshandling säkerhet för fordran vid nya balkens ikraftträdande, skall panträtt enligt 6 kap. 2 § nya balken anses upplåten i fastigheten till säkerhet för fordringen. Om borgenär innehar inteckningshandling vid nämnda tidpunkt utan att handlingen utgör säkerhet för fordran, skall panträtt anses upplåten till säkerhet för borgenärens rätt på grund av handlingen.

Utan hinder av första stycket skall 59 § förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom fortfarande gälla.

25 §. Bestämmelserna i 24 § äger motsvarande tillämpning i fall då borgenär vid nya balkens ikraftträdande innehar fordringshandling, på grund varav inteckning sökts, eller sådan handling som berättigar till inteckning enligt 2 § förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom samt inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § första eller andra stycket denna lag.

Bestämmelserna i 24 § äger likaledes motsvarande tillämpning, om borgenär vid nya balkens ikraftträdande innehar fordringshandling, på vilken tecknats inteckningsmedgivande, och inteckning sedermera beviljas med stöd av 61 § tredje stycket.

26 §. Har borgenär panträtt för sin fordran på grund av inteckning som beviljats före nya balkens ikraftträdande eller därefter med stöd av 61 § första eller andra stycket, skall i fråga om hans rätt till betalning ur medel, som myndighet vid utsökning eller eljest fördelar mellan rättsägare i den av inteckningen besvärade fastigheten, äldre bestämmelser tillämpas i stället för 6 kap. 3 § nya balken, om det yrkas av någon vars rätt beror därav. Vad som sagts nu gäller dock endast om fördelningen föranledes av utmätning som skett före utgången av år 1976 eller av konkurs efter ansökan som gjorts inom samma tid eller, såvitt angår fördelning av annan anledning än utmätning eller konkurs, om medlen nedsatts inom den angivna tiden.

Första stycket gäller även i fall då efter nya balkens ikraftträdande inteckningen utsträckts eller inteckningshandlingen utbytts mot två eller flera nya pantbrev.

27 §. Grundas panträtt i fastighet på förhållande som anges i 24 § eller 25 § första stycket, har fastighetsägaren även i annat fall än då 26 § är tillämplig rätt att påfordra, att vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastigheten betalning till borgenären begränsas i enlighet med äldre bestämmelser.

28 §. Medför 6 kap. 3 § nya balken, i fall då panträtt i fastighet grundas på förhållande som anges i 24 § eller 25 § första stycket denna lag och fordringens

förfallodag inträffar efter utgången av år 1976, att inteckningssäkerhetens värde nedgår väsentligt och ställer gäldenären ej efter anfordran ytterligare säkerhet varmed borgenären skäligen kan nöjas, får borgenären säga upp fordringen till betalning inom sex månader. Uppsägning på grund av vad som sagts nu får icke ske förrän sex månader förflutit från det gäldenären anmodats ställa ytterligare säkerhet och ej heller före utgången av år 1974 eller senare än att tiden för betalningsskyldighetens fullgörande infaller före utgången av år 1976.

29 §. Bestämmelserna i denna lag utgör ej hinder för borgenär att göra gällande personligt betalningsansvar på grund av inteckningshandling. Bestämmelserna i 28 och 29 §§ samt 34 § tredje stycket förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom äger fortfarande tillämpning.

30 §. Bestämmelsen i 6 kap. 8 § andra stycket nya balken om verkan av att avtal om fastighetsförvärv häves av överlåtaren äger ej tillämpning när någon enligt 11 kap. 4 § äldre jordabalken återtager jord som han bytt bort mot annan jord.

31 §. Har i fråga om gemensam inteckning, som beviljats före nya balkens ikraftträdande eller med stöd av 61 § första eller andra stycket denna lag, i inteckningshandlingen visst värde blivit utsatt på varje intecknad fastighet, gäller detta värde vid tillämpning av 6 kap. 10 § första stycket nya balken.

I fråga om avstyckning som verkställts före nya balkens ikraftträdande äger 6 kap. 11 § andra stycket nya balken tillämpning endast om den avstyckade fastighetens ansvar för inteckningen vid tillämpning av äldre bestämmelser varit att bedöma enligt 37 § 5 mom. förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom. Har delning skett genom jordavsöndring och har den avsöndrade fastighetens ansvar för inteckningen enligt äldre bestämmelser varit att bedöma enligt 37 § 3 mom. samma förordning, äger 6 kap. 11 § andra stycket nya balken motsvarande tillämpning.

Den verkan i fråga om fastighets ansvar för gemensam inteckning som kan ha inträtt till följd av 33 eller 34 § nyssnämnda förordning skall fortfarande bestå.

32 §. Har fastighet sålts på exekutiv auktion före nya balkens ikraftträdande eller har myndighet av annan anledning dessförinnan fördelat medel mellan rättsägare i fastighet, äger äldre bestämmelser tillämpning beträffande åtgärdens verkan på fastighetens ansvar för inteckning, även om auktionen eller fördelningen ej vunnit laga kraft vid ikraftträdandet.

Avser inteckning andel i fastighet och säljes fastigheten på exekutiv auktion efter nya balkens ikraftträdande, är inteckningen utan verkan i andelen sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts.

33 §. Bestämmelsen i 6 kap. 16 § andra stycket nya balken äger tillämpning endast om avstyckningen skett enligt fastighetsbildningslagen (1970: 988). Om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som enligt äldre bestämmelser bildats av samfälld mark finns särskilda bestämmelser.

Övergångsbestämmelser angående 19—23 kap. nya jordabalken

61 §. Fullföljes efter nya balkens ikraftträdande en dessförinnan gjord ansökan om inteckning för fordran, skall inteckning enligt nya balken beviljas, om ansökningen uppfyller villkoren för inteckning enligt förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom. Ansökningen skall därvid anses avse ett penningbelopp motsvarande fordringens kapitalbelopp.

Första stycket gäller även om efter nya balkens ikraftträdande ansökan göres enligt 2 § nämnda förordning om inteckning på grund av köpehandling som upprättats före nya balkens ikraftträdande eller dom som meddelats före ikraftträdandet.

Sökes efter nya balkens ikraftträdande inteckning på grund av fordringshandling, på vilken före ikraftträdandet tecknats sådant bevittnat medgivande som avses i 1 § förutnämnda förordning, skall ansökningen upptagas och prövas som ansökan om inteckning enligt 22 kap. nya balken. Även i detta fall skall ansökningen anses avse ett penningbelopp motsvarande fordringens kapitalbelopp.

62 §. Vid tillämpning av 22 kap. 2 § andra stycket sista punkten nya balken skall icke förrän efter utgången av år 1986 hänsyn tagas till inteckning som beviljats eller sökts före balkens ikraftträdande.

LITTERATUR

(Siffran anger å vilken sida hänvisning första gången — eventuellt enda gången — gjorts.)

Betänkanden

Lagkommissionens förslag till jordabalk 1695 37
Lagkommitténs bet. 1818 med förslag till jordabalk 56
Lagkommitténs bet. 1826 med förslag till allmän civillag 56
Äldre lagberedningens bet. 1847 med förslag bl. a. till jordabalk 56
Fastighetsbokskommitténs bet. 1867 57
Lagbyråns förslag 1873 till lagfartsförordning 57
Lagbyråns förslag 1875 till inteckningsförordning 58
Nya lagberedningens bet. 1876 med förslag till utsökningslag 68
Nya lagberedningens bet. 1894 med förslag till lag om köp och byte 327
LBs bet. 1908 12
LBs bet. 1909 77
Konkurslagskommitténs bet. 1911 332
SOU 1930: 29 75
LBs bet. 1932 med förslag till revision av ärvdabalken IV 333
SOU 1947: 38 156
SOU 1960: 24 80
SOU 1960: 25 64
SOU 1960: 26 48
SOU 1963: 55 85
SOU 1965: 14 183
SOU 1966: 7 129
SOU 1968: 64 113
Stencil Ju 1968: 21 403
SOU 1969: 5 113
SOU 1969: 9 172
SOU 1973: 22 124
SOU 1974: 28 290
SOU 1976: 56 och 57 172

Propositioner

1873: 34 57
1875: 27 52
1912: 22 70
1967: 16 142
1969: 128 393
1970: 20 (A och B) 12
1970: 142 113
1970: 145 112
1970: 201 118
1971: 20 101
1971: 178 119
1971: 179 101
1973: 13 172
1975: 102 294
1976/77: 72 238

Övrig litteratur

Abrahamsson, Sveriges Rikes Landslag (Sthlm 1726) 38
Alexanderson, 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom, andra uppl. (Sthlm 1921) 62
Almén, Om auktion såsom medel att åvägabringa avtal I. (Uppsala 1897) 51
Almén, Promemoria vid föredragning i lagrådet av 1912 års ändringar i utsökningslagen (utgiven av annan Sthlm 1927) — cit. Alméns PM 62
[Almquist,] Svensk rättshistoria III; fastighetsrättens historia; efter föreläsningar av professor Almquist, tredje uppl. (Sthlm 1964, stencilerat) — cit. Almquists kompendium 14

von Amira, Nordgermanisches Obligationenrecht I Altschwedisches Obligationenrecht (Leipzig 1882) 16

Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag (Sthlm 1934) I ("Jordabalken") 40

Arnholm, Panteretten, tredje utgave (Oslo 1962) 13

Benckert, Bidrag till inteckningsinstitutets historia (Sthlm 1920) — cit. Benckerts avhandling 14

Benckert i En bok om mälarlandskapen, utgiven av Mälarprovinsernas hypotekförening i anledning av dess 100-årsjubileum (Sthlm 1953) — cit. Benckert i Mälarlandskapen — ("Drag ur inteckningsinstitutets historia") 23

Blomqvist i SvJT 1971 ("Kan en för borgenären helt säker panträttsupplåtelse åstadkommas enligt jordabalkens regler?") 173

Blomqvist, Panträtten enligt jordabalken, utgiven av Studierådet vid affärsbankerna, andra uppl. (Sthlm 1972) 166

Burling i SvJT 1972 ("Några synpunkter beträffande tillämpningen av godtrosreglerna vid vissa förvärv av pantbrev enligt nya jordabalken") 182

Burling i Ekonomisk revy 1974 ("Bankernas panträtt — konsekvenser av nya jordabalken") 166

Burling i SvJT 1976 ("Villkorliga fordringar — finns de? Kan man få panträtt för dem enligt jordabalken?") 209

Caselius i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II ("Till tolkningen av JB 11:2") 48

Corell m. fl., Jordabalken (Sthlm 1972; framställningen om panträtt och inteckning författad av Stark) 208

Fogelklou i Ekonomisk revy 1967 ("Principerna för panträtten i det till lagrådet remitterade jordabalksförslaget") 85

Föreningens mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution tryckta förhandlingsprotokoll — cit. Landshypoteksombudsmännens förhandlingar — skilda årgångar 100

Gadolin, Pantsättning af jord enligt medeltida svensk landsrätt (Helsingfors 1909) — cit. Gadolins avhandling 14

Gadolin i Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland — cit. Gadolin i JFFT — 1912 ("Bidrag till en öfversikt av inteckningsinstitutets uppkomst och utveckling i den svensk-finska rätten") 24

Gedda, Kommentar till 17 kap. handelsbalken (Ggb 1933) 114

Gärde i SvJT 1952 ("Fastighetskrediten i en ny jordabalk") 80

Gärde i Festskrift till Östen Undén (Uppsala 1956) ("Ett spörsmål angående ägarhypoteket") 268

Gärde i SvJT 1960 ("Jordabalksrevisionen") 80

Hagerup, Den norske panteret, fjerde utgave (Oslo 1925) 29

Handbok för inskrivningsmyndighet, utgiven av domstolsverket (Sthlm 1976) 219

Hasselrot, Juridiska skrifter VII (Malmö 1923) 292

Hassler, Utsökningsrätt, andra uppl. (Lund 1960) 127

Hessler, Nya jordabalken (kap. 16 och 18); Hävd och godtrosförvärv (Uppsala 1970, stencilerat) 173

Hessler i SvJT 1972 ("Pantsättning vid tvesala av fastighet") 171

Hessler i Festskrift till Per Olof Ekelöf (Sthlm 1972) — cit. Hessler i Festskrift till Ekelöf — ("Två spörsmål i jordabalken") 97

Hessler, Allmän sakrätt (Sthlm 1973) 322

Holmbäck i Historisk tidskrift 1923 ("Äldre inteckningsrätt") 22

Holmbäck, Begränsade sakrätter till fast egendom (Uppsala 1925) 386

Litteratur

Holmbäck, Ägarehypoteket i fast egendom enligt svensk rätt (Uppsala 1927) 37

Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II ("Om klander i jordafång och om hemul") 326

Lamm, Inteckning för fordran i fast egendom (Uppsala 1918) 69

Landahl—Nordström, Kommentar till fastighetsbildningslagen (Sthlm 1973) 399

Landtmanson i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1889 ("Några anmärkningar om den äldre svenska panträttens juridiska karaktär") 14

Nehrman, Inledning till den svenska jurisprudentiam civilem (Lund 1729) 38

Norbeck, Inteckning eller panträtt (Lund 1965) 100

Nordling, E. V., Lagfarts- och inteckningslagarna, andra uppl. (Uppsala 1888) 14

Nordling, T. i SvJT 1976 ("Övertagande av fastighetslån") 182

Nordling, T. i SvJT 1976 ("Replik") 251

Nordling, T. i SvJT 1977 ("Pantbrevsförbindelser") 236

Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom, andra uppl. (Lund 1941) 68

Olivecrona, Lagstiftning och juridisk begreppsbildning; synpunkter på departementsförslaget till ny jordabalk (Lund 1966) 95

Olivecrona, Utsökning, sjätte uppl. (Lund 1970) 71

Olivecrona, Inteckningsförordningen, åttonde uppl. (Lund 1970) 25

Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, första uppl. (Lund 1971) 13

Olivecrona, Inteckningsrätten i jordabalken, tredje uppl. (Lund 1973) 13

Olivecrona, Inteckning och panträtt (Gbg 1972) 13

Olivecrona i SvJT 1971 ("Inteckning och panträtt i den nya jordabalken; kritiska synpunkter") 86

Olivecrona i SvJT 1973 ("Spörsmål om utmätning av pantbrev") 152

Olivecrona i SvJT 1976 ("En fråga om godtrosförvärv av panträtt vid kredit i checkräkning") 208

Olivecrona i SvJT 1976 ("Replik") 209

Orrhede i Svensk sparbankstidskrift 1971 ("Ny lagstiftning om exekution i fast egendom") 124

PM angående nya jordabalken, utarbetad inom Svenska bankföreningen (Sthlm 1971; supplerande ändringspromemoria utfärdad i anledning av den utav prop. 1971: 179 föranledda lagstiftningsjämkningen) — cit. Bankföreningens PM 157

Rune i SvJT 1976 ("Hypotekssäkerhet för checkräkningskredit, en konkurrensfråga") 209

Schmidts Juridiska Arkiv III 52

Sjögren, Förarbetena till Sveriges rikes lag 1686 (off. bet.) IV (Uppsala 1902) 37

Stark, Jordabalken, den nya lagstiftningen med kommentar, fjärde uppl. (Sthlm 1973) 13

Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser (Uppsala 1926) 386

Tiberg i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1964 ("Några drag ur hypoteksrättens utveckling i Europa, främst beträffande fast egendom") 14

Undén, Svensk sakrätt I, nionde uppl. (Lund 1974) 11

Undén, Svensk sakrätt II: 1, sjätte uppl. (Lund 1969) 35

Undén, Svensk sakrätt II: 2, sjätte uppl. (Lund 1970) 14

Vahlén, Köp av fastighet; lagfart (Gbg 1971) 176

Wahrolén i SvJT 1976 ("Ytterligare om övertagande av fastighetslån") 251

Walin i SvJT 1976 ("Panträtt vid kredit i checkräkning m. m.") 209
Walin—Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m. m. (Sthlm 1973) 95
Walin—Rydin, Förmånsrättslagen m. m. (Sthlm 1972) 113
Westerlind, Banklagen (Sthlm 1958) 12
Westerlind, Sparbankslagen (Sthlm 1961) 12
Westerlind i SvJT 1961 ("Lagberedningens förslag till ny jordabalk, en allmän översikt") 80
Westerlind i Svensk lantmäteritidskrift 1961 ("En rundvandring i jordabalksförslaget") 80
Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter (Sthlm 1965) 12
Westerlind, Vad som är fast egendom (Sthlm 1967) 56
Westerlind i Lantmäteristyrelsens meddelande nr 10/1969 ("Förslaget till ny jordabalk") 93
Westerlind, Kommentar till jordabalken 1—5 kap. (Sthlm 1971) — cit. Westerlind, JB 1—5 12
Wilhelmsson i SvJT 1964 ("Reviderat förslag till jordabalk") 88
Wilhelmsson i Tidskrift för Sveriges advokatsamfund 1972 ("Den statliga lönegarantin vid konkurs") 118
Wrede, Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag, andra uppl., utgiven av Caselius (Helsingfors 1947) 11
Åsbring, Fastighetsköpet enligt nya jordabalken, andra uppl. (Sthlm 1974) 156
Östergren i SvJT 1921 ("Några punkter i fråga om partiellt dödande av penninganteckningar") 386

SAKREGISTER

Accessorietetsprincipen 49, 51, 52, 53, 61, 62, 68, 76, 77, 81, 85, 97, 265, 339, 340
Ackordslagen 17/12 1970 (nr 847) 121
Adhalfäst 15
Aktiebrev 243
Aktiebolagslagen 15/12 1975 (nr 1385) 181
Aktiebolagsregistret 181
Aktion från landets kreditorganisationer 101, 104, 105, 106, 166, 172, 173, 189, 201, 260, 287
Aktsystem 75
Allmän avgift, förmånsrätten 116, 119, 122
Allmän förmånsrätt 113—123
Allmänna normer för företräde mellan olika slags rättsförvärv 113
Allmänna räntan 295
Allmänna stadslagen 19
Amortering; se Avbetalning
Anciennitet 317
Andrahandsbelåning 182, 241; se även Andrahandspantsättning
Andrahandspanthavare 106, 107, 153, 182, 183, 239—241, 280, 286, 287, 288, 289, 290, 294, 295, 296, 300
Andrahandspantsättning 106—107, 182, 183, 234, 239—241, 245, 248, 254, 257, 277, 279, 282, 284, 286, 287, 289, 296, 297, 298
Ansvarighetsbortfall (som inte åsyftats) 91, 92, 159, 365, 378
Ansvarsövervältring 378, 379, 380
Antikretisk pant 29
Arrendeavgift 115, 117, 121, 131
Arv 174, 325
Arvejord 19, 20, 43
Associationsrättslig lagstiftning 181
Auktion 50, 51, 52, 54, 61, 63, 67, 68, 69, 72, 83, passim i avsnittet 128—152, 159, 219, 271, 277, 337, 350, 351, 360—381, 385, 388, 390, 394, 397, 401, 410
Auktionsproceduren 141—143
Automatisk databehandling (ADB) 104, 172, 173, 175
Avbetalning 243, 267, 268, 270, 277, 280, 282, 284, 285, 308
Avbrytande av det exekutiva förfarandet 143
Avgäld 114, 121, 159
Avkastning (i allmänhet) 22, 23, 28, 29, 46, 47
Avkastning av utmätt fastighet 138, 142, 143, 144, 360, 368, 379, 382
Avkomsträtt 11, 115, 316, 401, 407, 408
Avlingejord 19, 20, 43
Avlyft (av byggnadskreditiv) 204, 205, 206, 207, 214—215
Avlösning av inteckningsansvaret (enligt 1931 års lag) 400, 401
Avräkning 28, 72, 73, 139, 140, 145, 151, 182, 192, 206, 245—255, 361, 362, 365, 366, 369, 372, 376
Avslag på inteckningsansökan 220, 343
Avstyckning 74, 109, 158, 186, 189—195, 198—201, 249, 353, 354—358, 367, 375, 376, 398, 399—408
Avstyckning av samfällighet eller ägovidd av samfällighet 112, 398, 399—408
Avstående från rätt till betalning (avstående från utfallande belopp) 112, 369, 371, 373, 374, 381, 382, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 397

Avsöndring 65, 74, 158, 355, 358, 399, 400, 401, 403, 407

Bakomliggande fordringsförhållandet (enligt äldre rätt, jordabalksförslagen och JB) med hänsyn till dess roll beträffande ofullkomlighet hos panträtt 337, 338, 339, 340, 346
Bankgaranti 236
Bankinspektionens remissyttrande över LBs jordabalksförslag av 1960 85—87, 95, 97, 278
Bankpraxis 175, 182
Begränsad sakrätt 133, 388, 394
Begränsning av inteckningsansvaret (enligt 1931 års lag) 400, 401
Begränsning enligt 27 § PromL av betalning till borgenär 305—307
Behörighet att vidta rättsdisposition (panträttsupplåtelse) 234—235; se även Fastighetsägarbegreppet, Förbehåll angående begränsning av rätt att överlåta fastighet eller däri söka inteckning eller upplåta rättighet (befogenhetsinskränkning, förfoganderättsinskränkning), Juridisk persons behörighet att vidta rättsdisposition, Rättskapacitet enligt allmänna civilrättsliga regler
Besittning av fastighetspant 16, 17, 26, 27, 28, 38, 41, 42, 45, 46, 54, 55, 58, 59
Besittningspanträtt; se Besittning av fastighetspant, Införselpanträtt
Beskrivning av utmätt fastighet 130
Besvärsrätt 345, 346
Bevakningssammanträde 130, 131, 132, 133, 134, 143, 146, 157, 159
Bevittning 53, 61, 62
Biförpliktelse 135, 136, 230, 231, 276, 277, 280, 281, 282, 284, 285, 291, 292, 293, 294, 295, 300
Blankett 226, 228, 236
Blivande fordran 165, 166, 201—218; se även Fordran som vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin bestämbara och bestämda eller obestämbara maximistorlek, Villkorlig (villkorad) fordran
Bodelning 174, 325
Bolagsskifte 174, 326
Borgensåtagande 202—218, 231
Borgenärsförteckning 132, 361, 364, 367, 368
Borgenärssammanträde; se Bevakningssammanträde
Bottenteckning 367, 375
Boutredningsman 115, 121
Brandförsäkringspremie 230, 273, 281
Brandskadeersättning 386, 387, 388, 397; se även Lagen 8/4 1927 (nr 79) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal
Brevet 27/5 1701 50
Brevet 16/7 1776 50
Brist i gemensamt intecknad fastighet 65, 73, 109, 147, 187, 193, 199, 349, 350, 351, 377, 378, 380, 390, 392, 401
Brist visavi panträtt; se Ofullkomlighet hos panträtt
Bruksenhet; se Registrerad bruksenhet
Brukspant 28, 29, 30, 31, 34, 38, 41, 45, 46, 47
Byggnadskreditiv 166, 202—218, 269
Byte av fast egendom 247, 248, 252, 325, 326, 330, 331, 332, 333, 334
Bördköpt jord 20
Bördsrätt 15, 18, 19, 20, 21, 22, 37, 43, 46, 47, 51
Böter och viten, förmånsrätten 116—117, 120, 123

Checkräkningskredit 166, 202—218, 285, 288, 296
Civilrättsliga fastighetsbegreppet 351, 352, 353

Dalalagen (landskapslagen) 14
Datum (för inteckningsbeslut) 225, 226, 227, 237
Defectus 17, 21, 22, 44
Definitiv fordran 207, 208, 211, 212
Del av fastighet 398—399; se även Ideell fastighetsandel, Område av

fastighet, Överlåtelse av del av fastighet
Delöverlåtelse; se Överlåtelse av del av fastighet
Denuntiation 234, 239, 240, 248, 249, 255
Differentiering mellan materiella rättsregler och bestämmelser som reglerar inskrivningsförfarandet 12, 101
Diskrepans (mellan inteckningsobjekt och pantsättningsobjekt) 167, 184, 185, 188, 189, 193, 194, 195, 197
Domstol 159, 252
Domstolarnas rättstillämpning såsom slutlig vägledning 181, 204, 215
Domstolsverket 219, 226, 228
Dröjsmålsränta 281, 290, 294
Dubbla köpehandlingar 252
Dubbla lånehandlingar; se Omslagsrevers
Dödning av inteckning 53, 63, 65, 74, 246, 257, 302, 366, 399, 408, 409
Dömande i mät 125, 126, 257, 259, 263

Enkel inteckning (inteckning i enstaka fastighet) 83, 149, 228, 348, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 371, 373, 374, 376, 383, 389, 393
Enkelt skuldebrev 262
Ersättning från staten 176, 178, 182, 242, 329, 339, 341, 343, 345, 410
Ersättningsbelopp 291
Ett enda pantbrev som pant för flera fordringar 286, 287, 298
Evig ränta 28
Exekution, termens innebörd 127; se även Auktion, Exekutiv försäljning
Exekutionsfordran 132, 138, 139, 141, 148, 151, 364
Exekutionskostnad 134, 135, 138, 151
Exekutionstitel 125
Exekutiv fordran 39, 40
Exekutiv försäljning 70, 111, 123, 127—152, 187, 188, 220, 227, 229, 241, 261, 267, 274, 275, 279, 280, 282, 285, 291, 292, 294, 295, 296, 311, 351, 353, 358, 359, 360—381, 387, 388, 391; se även Auktion, Exekutiv försäljnings inverkan på intecknings giltighet, Separatförsäljning av tillbehör till fastighet
Exekutiv försäljning under hand 111, 128, 129, 130, 143, 361, 368, 371, 380—381
Exekutiv försäljning till underpris 142
Exekutiv försäljnings inverkan på intecknings giltighet 111, 144, 149, 360—381, 387
Expeditionstaxan för domstolarna 18/7 1661 30
Expropriation 110, 111, 112, 134, 219, 220, 358, 385—396, 397
Expropriationslagen 19/12 1972 (nr 719) 107, 292, 312, 396
Expropriationsobjektets (själva expropriationsobjektets) totalbefriande från panträtt 389
Extraordinärt rättsmedel 338, 345, 346

Familjerättsligt fastighetsförvärv 325
Fartygsinteckning 114, 120
Fast egendom såsom försäkringsrättsligt begrepp 352
Fast egendom såsom skatterättsligt begrepp 351, 352, 353
Fastar 15, 19
Fastebrev 19
Fastighetsbeteckning 191, 196, 197, 198, 199, 225, 226, 232, 233, 237
Fastighetsbildning 169, 184, 185, 190, 197, 252
Fastighetsbildningslagen 17/12 1970 (nr 988), förkortad FBL 158, 393, 398, 399, 403, 405, 406, 407, 408
Fastighetsbildningsmyndighet 403, 404, 406
Fastighetsbok 57, 66, 67, 74, 75, 78, 168, 170, 177, 221, 228, 268, 277, 324, 400, 409, 410, 411
Fastighetsbokskommittén 56, 57, 58, 60, 66
Fastighetsbokssystemet 78, 79
Fastighetsdatakommittén 172
Fastighetsdelnings inverkan på inteck-

ningsansvaret 349, 350, 352, 354—358, 398, 399—408
Fastighetsköp enligt landslagen 19, 20
Fastighetsköp enligt stadslagen 20, 21
Fastighetspanträtt; se Panträtt
Fastighetspantsättning enligt landslagen 21, 22
Fastighetspantsättning enligt stadslagen 22, 23
Fastighetsregister (i den allmänna betydelsen av ett modernt instrument för fastighetsredovisningen; fastighetsregister enligt FBL) 78, 79, 219
Fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna 75
Fastighetsreglering 393, 395
Fastighetsägaranteckning å pantbrev 82, 94, 96, 170, 225
Fastighetsägarbegreppet (för giltig pantsättning förutsätts enligt JB i princip att den som gör panträttsupplåtelsen är i upplåtelseögonblicket ägare till den fasta egendomen; den därifrån artskilda frågan är vem som är behörig fastighetsägare såvitt angår befogenheten att erhålla inteckning) 98, 166—218, 218—219, 229—230, 234, 235, 240, 249, 250, 252, 255, 259, 260, 319, 322, 323, 324, 325, 342
Fastighetsägarbehörighet; se Fastighetsägarbegreppet
Fastighetsägarbehörighetens anknytning i tiden vad gäller pantsättning för fordran som vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek 201—218
Fastställd till betalning; se Dömande i mät
Felskrivning 228; se även Rättelse
Fiducia 14
Fiduciarisk panträtt; se Fiducia
Fixerad valör; se Valör
Flera pantbrev (inteckningar) såsom pant för en och samma fordran 286, 287, 297—298, 304—305
Fordran av "utrerad" villkorskaraktär 209, 210, 211
Fordran som borgenär försummat anmäla senast vid bevakningssammanträdet 134, 136
Fordran som vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin bestämbara och bestämda eller obestämbara maximistorlek 166, 167, 201—218
Fordran som vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek men som för sin omvandling till fullgången fordran inte är beroende av kreditgivaren-pantmottagarens bestämmande 203, 205, 208—212
Fordran som vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin maximistorlek och som för sin omvandling till fullgången fordran är beroende av kreditgivaren-pantmottagarens bestämmande 203, 205, 208, 210, 211, 212—213
Fordran som är villkorlig eller tvistig (sådan fordrans behandlande i det exekutiva sammanhanget) 133, 140, 144, 211; se även Villkorlig (villkorad) fordran
Fordringsbegreppet 162, 165—166, 201, 202, 211, 219
Fortlöpande affärsförbindelse 204
Framtida fordran; se Blivande fordran
Fullmakt 235
Fäst 15
Förbehåll angående begränsning av rätt att överlåta fastighet eller däri söka inteckning eller upplåta rättighet (befogenhetsinskränkning, förfoganderättsinskränkning) 176, 178, 234—235, 242, 253, 346
Förbehåll om bevarad betalnings- och förmånsrätt 65, 72, 73, 92, 399
Förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning 130—131
Fördelning av köpeskilling; se Köpeskillingsfördelning
Fördelning av medel vid utsökning utan försäljning 72, 111, 112, 144, 150, 221, 358, 381—385, 386, 387, 389, 391, 393
Fördelning "i annat fall" av medel vil-

ka nedsatts hos myndighet 72, 111, 112, 221, 266, 358, 385—396
Företagsinteckning 113, 115, 117, 121
Företräde (allmänt); se Förmånsrätt
Företräde i rättsförvärv 169, 171, 172, 173, 177, 242
Förfallotid 30, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 81, 92, 95, 96, 97, 103, 107, 154, 159, 225, 281, 304, 307, 312, 313, 368, 369
Förfallpant 16, 17, 18, 23, 26, 28, 29, 30, 31, 34, 38, 40, 41, 45, 46, 54, 55, 59
Förfallpant med villkorlig bruksklausul 18, 29
Förfalskning 224, 225, 226, 264, 339, 342
Förhållandet mellan särskilda och allmänna förmånsrätter 122—123
Förklaringen 15/12 1749 50
Förköpslagen 8/12 1967 (nr 868) 176, 249, 250
Förköpsrätt 176, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 333
Förlust på grund av förtida betalning 230; se även Skadestånd på grund av förtida betalning
Förmånsrätt (företrädesrätt, prioritet) 32, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 54, 55, 59, 60, 63, 68, 71, 73, 86, 95, 97, 105, 112—123, 128, 132, 133, 134, 135, 138, 145, 150, 156, 157, 159, 161, 221, 227, 237, 240, 241, 261, 266, 267, 275, 278, 280, 281, 282, 284, 286, 287, 291, 293, 296, 297, 300, 302, 304, 305, 314, 316—326, 334, 347, 364, 376, 380, 387, 388, 393, 394, 398, 399, 408, 409
Förmånsrätt för fordran på lön eller pension 114, 115, 117—119, 122, 123, 131
Förmånsrättslagen 17/12 1970 (nr 979) 112—123, 125, 129, 131, 133, 135, 144, 145, 152, 159, 371
Förnyelse av inteckning 44, 63, 75, 76, 309, 407
Förordnande om fortsatt inteckningsansvar 111, 144, 149, 337, 360, 361, 368, 370, 371, 372, 375, 376, 377
Förordningen 11/11 1730 om inteckningar 39, 40
Förordningen 8/5 1739 angående lån i riksbanken 51
Förordningen 17/2 1748 50
Förordningen 4/3 1752 50
Förordningen 26/8 1773 51
Förordningen 28/6 1798 51, 63
Förordningen 1/5 1810 54, 55
Förordningen 13/7 1818 om inteckning i fast egendom 50, 52, 53, 54, 61, 63, 64
Förordningen 18/12 1823 68
Förordningen 8/10 1861 55
Förordningen 4/3 1862 (nr 10 s. 1) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer 52, 61, 309
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fast egendom, förkortad LF 58, 316
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 10) angående ändring av gällande stadganden om lagfart å fast pant 58
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, förkortad IF 11, 18, 49, 53, 56, 58, 59, 60, 61, 62, därefter passim
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 33) angående sättet för utmätt fastighets försäljning i vissa fall 67
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 35) angående särskilda protokoll över lagfarter, inteckningar och andra ärenden 66
Förordningen 22/4 1881 (nr 17 s. 1) om tjuguårig hävd 66, 332
Förslag till företrädesordning 399
Förslaget till jordabalk 1695 37, 40, 44
Förslaget till rådstuvuprocess 1643 32
Försäljning av konkursbos fastighet i den ordning som gäller för utmätt fast egendom 125
Försäljning av utmätt lösöre 129, 371

Förtida pantförskrivning 174, 236—238
Förtidsuppsägning enligt 28 § PromL 307, 308
Förvaltning av utmätt fastighet 131
Föräldrabalken 116

Garantiåtagande 165, 202—218, 269
Gemensam inteckning 12, 53, 64, 67, 71, 72, 73, 74, 78, 79, 83, 87—88, 89—92, 93, 108—110, 111, 112, 127, 129, 140, 144, 145—150, 158—159, 167, 184, 185—201, 220, 228, 229, 259, 348—358, 359, 360, 361, 362, 363, 365, 366, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 385, 386, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 399, 401, 402, 404, 406, 407
Gemensam inteckning i fastigheter som kommit i skilda ägares händer 167, 184, 185—201, 232—233
Gemensam pantförskrivning (gemensam för gammal och ny ägare till fastigheten) 253—254
Gemensam sakägarförteckning 111, 146, 149, 360, 374
Gemensam ägovidd 405, 406
Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar 348—358
Gemensamt utrop 147, 362, 365, 366
Generalpantklausul 165—166, 213
Generell inteckning 36, 37, 38, 39
Generell pantförskrivning 165, 166, 183, 202—218, 260, 261, 298
Giftermålsbalken (av år 1920) 235, 338
God tro hos juridisk person 175, 182
Godtrosförvärv (godtrosskydd) 82, 96, 97, 98, 99, 104, 105, 164, 168—218, 233, 234, 235, 240, 241—244, 247, 250, 253, 315—326, 328, 329, 332, 333, 337, 339, 340, 341, 343, 344, 346
Godtrosförvärv av isolerat pantbrev uteslutet 102, 227, 241; se även Innehav av pantbrev legitimerar inte i sig till utdelning som faller på inteckningen vid medelsfördelning
Gotlandslagen 14
Gravation 134, 135
Gravationsbevis 67, 76, 173, 175, 176, 177, 179, 180, 183, 189, 195, 200, 205, 213, 215, 246, 277, 325, 411
Gravationsbeviskungörelsen 18/6 1971 (nr 710) 197, 200, 357
Gravationsuppdelning i samband med fastighetsdelning 110
Grundbok 56
Gåva av fast egendom 247, 248, 325, 326, 328, 330, 333

Handelsbalken i 1734 års lag 41, 47, 48, 54, 55, 60, 62, 63, 82, 112, 114—123, 133, 145, 159, 244, 281, 294, 316
Handfången pant (handpanträtt) 32, 114, 120, 309, 310
Handpenning 128, 141, 142, 374
Handräckning 127
Helhetsprincipen 110
Hembud 20, 22
Hemmansklyvning 65
Hemulsprincipen 330
Hinderslöshetsbevis 181
Homogenitetsprincipen 110, 158, 352—353
Huvudstol 295, 382, 386, 389
Hyperocha 17, 22, 44
Hypoteka 17; se även Underpant
Hypotekarisk fastighetspant 17, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 39, 41, 42, 43, 44
Hypotekarisk pantförskrivningsinteckning 42, 43, 44, 45, 58, 62; se även Hypotekarisk fastighetspant
Hypotekarisk pant- och förmånsrätt grundad på pantförskrivning som inte fullföljts genom inteckning 36, 42, 49, 59; se även Hypotekarisk fastighetspant
Hypoteksbok 56
Hypotekskommittén 56
Hyra 115, 117, 121, 131
Hälsingelagen 14, 18, 19

Hävning (hävande) av fastighetsöverlåtelse 103, 105, 176, 178, 246, 253, 315, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334
Högsta domstolen, förkortad HD 33, 52, 57, 58, 180, 215, 386

Ideell fastighetsandel 83, 91, 109, 110, 126, 127, 140, 150, 151, 159, 184, 185, 189—195, 197—198, 201, 219, 372, 381, 398, 401, 402, 404, 405
Identifikation — i pantförskrivning — av fordringen 230—231
Identifikation — i pantförskrivning — av pantbrev 231, 233, 237
Immission i betydelsen (bl. a.) brukspant 30, 31
Indexreglerad inteckning 219
Individualisering av pantobjektet 191, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 199
Indragningsrätt 65, 73, 74, 127, 146, 147, 148, 150, 159, 349, 353, 378
Indrivningskostnad 230, 273, 277, 281, 283, 284, 286, 292
Industriell rörelse 312
Industritillbehör 130, 313, 350, 351, 371
Införsel i betydelsen (bl. a.) brukspant 30, 31
Införsel (i modern mening) 120
Införsel i betydelsen panträtt med besittning; se Införselpanträtt
Införselpanträtt 38, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 51, 54, 55, 58, 59, 62; se även Besittning av fastighetspant
Inledande av exekution i fast egendom 124—127
Inlösen (återlösen) 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 29, 42, 43, 46, 50, 54, 55, 59, 63, 242, 243, 268, 292, 299, 364, 369, 376, 385, 386, 397
Innehav av pantbrev legitimerar inte i sig till panträttsupplåtelse 169—171, 172, 175, 241, 242
Innehav av pantbrev legitimerar inte i sig till utdelning som faller på inteckningen vid medelsfördelning 102, 227
Innehavarpapper 81
Innehavsanteckning 76, 257, 309
Innehållanderätt 246, 247
Inskrivnings inverkan på det materiella rättsförhållandet 265, 338—339, 340, 345
Inskrivningsdag 75, 109, 237, 238, 293, 319, 400
Inskrivningsdomare 75, 84, 88, 89, 98, 225, 226, 268, 277, 401, 409
Inskrivningsdomarpantbrev; se Panthandlingens form och utfärdande
Inskrivningskommittén 172
Inskrivningsmyndighet 89, 98, 102, 104, 108, 161, 162, 166, 168, 172, 173, 174, 175, 192, 219, 222, 223, 224, 226, 228, 236, 237, 238, 246, 247, 249, 253, 288, 342, 343, 345, 346, 370, 399, 407, 409, 410, 411; se även Inskrivningsdomare
Inteckning 12, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 80, 89, 218, 223
Intecknings beviljande 36, 38, 40, 44, 53, 63, 162—164, 219—220, 226, 228, 256, 306, 309, 316, 320, 338, 339, 343, 344, 345
Intecknings förfallande 63, 65, 73, 408
Intecknings giltighet eller ogiltighet (om ogiltighet är fråga också i vissa fall då det heter att "inteckningen är utan verkan") 66, 103—104, 110—112, 140, 143, 144, 149, 151, 265, 268, 321, 329, 334, 336, 338—347, 358—411
Intecknings inomläge 296
Inteckningsansvarets upphörande efter kungörelse (enligt 1907 års och 1931 års lagar) 400, 401, 402
Inteckningsansökan enligt JB 103, 162—164, 167—168, 219—220, 223, 225, 226, 228, 236, 237, 238, 253, 254, 303, 311, 318, 319, 320, 321, 342, 343, 344
Inteckningsansökningens bevittnande 342

Inteckningsbefrielse i fastighet som bildats genom avstyckning från samfälld mark 398, 399—408
Inteckningsbeslutet (enligt äldre rätt, jordabalksförslagen och JB) med hänsyn till dess roll beträffande ofullkomlighet hos panträtt 265, 337—347
Inteckningsbeslutet är enligt JB bara ett förspel till panträttsupplåtelsen (?) 97, 99, 161, 192, 221, 222
Inteckningsbok 32, 56, 66, 67, 74, 75
Inteckningsmedgivande (fastighetsägarmedgivande) 36, 38, 39, 44, 45, 53, 60, 62, 63, 64, 86, 103, 156, 161, 264, 265, 266, 303, 306, 310, 316, 338, 339, 340
Inteckningsprotokoll 32, 40, 49, 50, 56, 60, 62, 66, 67, 73, 76; se även Protokollering av fastighetspantsättning
Inteckningsramen 290, 294, 295, 296
Inteckningsränta 72—73, 105, 136, 154, 267—308
Inteckningsrätt 61, 194, 195, 218, 221, 223, 224, 265, 266, 267, 268, 270, 276, 277, 288, 289, 299, 309, 336, 337, 405
Interregional panträtt 91
Inverkan på inteckning av vissa fastighetsbildningsåtgärder 398—408
Inverkan på intecknings giltighet av att fastighet eller område av fastighet frångår någon på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv (inverkan både såvitt avser den fastighet eller det område som avståendet hade såsom objekt och såvitt avser återstoden av fastigheten respektive återstående gemensamt betecknade fastigheter) 385—396
Inverkan på intecknings giltighet av fördelning av medel vid utsökning utan fördelning 381—385, 387, 393; se även Fördelning av medel vid utsökning utan försäljning
Inverkan på intecknings giltighet av fördelning "i annat fall" av medel vilka nedsatts hos myndighet 396—398; se även Fördelning "i annat fall" av medel vilka nedsatts hos myndighet

Jordabalken i 1734 års lag, förkortad ÄJB 18, 31, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 54, 56, 58, 59, 60, 63, 67, 73, 81, 330, 331, 399, 401
Jordabalken 17/12 1970 (nr 994), förkortad JB 11, 12, 13, sedan överallt
Jordabalksutredningen 84, 85, 88; därefter passim
Jorddelningsförrättning 115
Jordebok 24, 56, 57, 75
Jordförvärvslagen 14/5 1965 (nr 290) 250, 252
Jordregistret 75, 79, 80
Juridisk persons behörighet att vidta rättsdisposition 181, 235

Kallelse å okända borgenärer 105, 309, 310
Kanoniska ränteförbudet; se Katolska ränteförbudet
Kapitalbelopp (intecknings); se Penningbelopp på vilket inteckningen lyder (pantbrevets belopp)
Katolska ränteförbudet 28, 31
Klander 63, 65, 103, 105, 178, 253, 315, 326, 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334
Klyvning 197, 198
Kombinerad ansvarsfördelning 350, 353, 356
Kommun 176, 249, 250, 255
Kommunalskattelagen 28/9 1928 (nr 370) 352
Komplementsäkerhet 241, 307, 308
Kongruens i ägar- och belastningshänseende 110, 147, 148, 149, 158, 186, 220, 374, 378
Kongruensprincipen 110, 352—353
Konkurs 65, 69, 71, 72, 96, 103, 106, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 125, 126, 134, 154, 181, 220, 235, 266, 267, 268, 270, 280, 281, 284,

286, 290, 294, 301, 310, 338, 339, 342, 343, 344
Konkursförvaltare 125, 126, 269
Konkurslagen 13/5 1921 (nr 225) 121, 125, 126, 310, 311, 332
Konkurslagskommittén 332
Kontant betalning 71, 128, 139, 140, 157, 248, 254, 336, 362, 364, 365, 367, 369, 372, 373, 374, 380
Kontokurantförhållande 285
Konvertering av lån 204, 216, 217
Koppling 241, 280, 298
Kostnad föranledd av fordringsförhållandet 106, 230, 273, 283, 284, 286, 292, 383
Kostnad för inskrivningsåtgärd 230, 370
Kredit i löpande räkning 165, 166, 202—218; se även Byggnadskreditiv, Checkräkningskredit
Kredit med statlig kreditgaranti 166, 202—218
Kreditförlängning 212, 216
Kreditförlängningsmedgivande 212
Kreditliv, "praktiskt fungerande" 180, 181, 206, 207, 213, 214
Kristofers landslag; se Landslagen
Kronofogdemyndighet 129, 131
Kungörande 130, 181, 400, 401
Kungörelsen 14/9 1875 (nr 70 s. 1) huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras 67
Kungörelsen 12/4 1957 (nr 96) med tillämpningsföreskrifter till lagen 6/6 1930 (nr 202) om begränsning av rätten att avverka skog å intecknad fastighet 314
Kungörelsen 29/10 1971 (nr 784) med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken, förkortad inskrivningskungörelsen 226, 227, 228, 303, 304
Kvittning 263, 336
Köp av fast egendom passim
Köpeskilling för fastighet 73, 245, 246, 248, 255, 291, 296, 327, 337, 349, 360—381, 401
Köpeskilling för fastighetstillbehör 131, 137, 138, 141, 143, 371, 373, 374, 380, 381, 383
Köpeskillingsfördelning 65, 68, 73, 130, 142, 143, 221, 268, 277, 291, 294, 296, 361, 397
Köplagsutredningen 290, 294

Laga fardag 47
Laga fasta 15, 37
Laga fång 18, 41, 42, 58
Laga kraft 361, 362, 381
Laga skifte 115, 398
Laga åtkomst 167—184
Lagaståndstid 19, 43, 48
Lagberedningen (inrättad 1902), förkortad LB 69, sedan passim
Lagbyrån av 1872 57, 58, 60
Lagen 24/5 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra 352
Lagen 14/6 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom 117
Lagen 14/6 1907 (nr 36 s. 25) om servitut 134
Lagen 18/10 1907 (nr 83 s. 1) angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastigheten 400, 401, 402, 407
Lagen 11/10 1912 (nr 211) om ändring i vissa delar av UL 70
Lagen 11/10 1912 (nr 213) om ändring i vissa delar av IF 69
Lagen 11/6 1915 (nr 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 193
Lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation 386; jfr Expropriationslagen 19/12 1972 (nr 719)
Lagen 12/5 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad 74, 358, 398, 399
Lagen 13/5 1921 (nr 227) om ackordsförhandling utan konkurs 310, 311
Lagen 13/6 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter 405

Lagen 20/6 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom 292
Lagen 18/6 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, den s. k. ensittarlagen 292
Lagen 18/6 1926 (nr 326) om delning av jord å landet, förkortad JDL 74, 358, 405
Lagen 18/6 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet 398, 399
Lagen 8/4 1927 (nr 77) om försäkringsavtal 397
Lagen 8/4 1927 (nr 79) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal, vilken lag före 1/1 1972 hade rubriken "Lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal" 292, 386, 388, 389, 397, 398
Lagen 8/4 1927 (nr 85) om dödande av förkommen handling 227—228, 409, 411
Lagen 25/4 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning med mera 358
Lagen 6/6 1930 (nr 202) om begränsning av rätten att avverka skog å intecknad fastighet 314
Lagen 21/5 1931 (nr 110) om upplagshus och upplagsbevis 96, 228
Lagen 29/5 1931 (nr 158) om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet 400, 401, 402, 407
Lagen 3/6 1932 (nr 169) om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet 75
Lagen 3/6 1932 (nr 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden 75
Lagen 2/6 1933 (nr 269) om ägofred 115
Lagen 15/6 1934 (nr 254) (om upphävande av inteckningsförnyelse) 75
Lagen 15/6 1934 (nr 255) (ang. anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom) 76
Lagen 27/3 1936 (nr 81) om skuldebrev 226, 243, 251, 339, 340, 341, 344, 346
Lagen 27/3 1936 (nr 88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man 114, 234, 239
Lagen 3/9 1939 (nr 608) om enskilda vägar 115
Lagen 12/6 1942 (nr 350) om fornminnen 396
Lagen 14/9 1944 (nr 705) om aktiebolag 181; se även Aktiebolagslagen
Lagen 29/7 1966 (nr 453) om vad som är fast egendom 129, 351, 363, 371
Lagen 29/7 1966 (nr 454) om företagsinteckning 311
Lagen 16/12 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar 115, 394
Lagen 11/12 1970 (nr 741) om statlig lönegaranti vid konkurs 118
Lagen 17/12 1970 (nr 989) om införande av fastighetsbildningslagen 407
Lagen 17/12 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken, förkortad PromL 151, 152—160, 164, 227, 256—266, 298—308, 334, 354, 358, 381, 385, 403, 407—408, 412—415
Lagen 17/12 1970 (nr 997) om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark 403, 407
Lagen 14/5 1971 (nr 494) om exekutiv försäljning av fast egendom, förkortad FfL 124, därefter passim i avsnittet fram till s. 152, 157, 159, 188, 211, 212, 336, 349, 353, 359, 361, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 380, 381

Lagen 14/5 1971 (nr 495) om ändring i UL 124, 383
Lagen 14/5 1971 (nr 496) om ändring i lagsökningslagen 125
Lagen 14/5 1971 (nr 503) om ändring i jordabalken 101
Lagen 17/12 1971 (nr 1043) om ändring i förmånsrättslagen 119, 122
Lagen 17/12 1971 (nr 1209) om ändring i jordabalken 101
Lagfart 20, 40, 42, 43, 50, 51, 54, 56, 58, 59, 63, 67, 104, 109, 156, 157, 164, 167—184, 186, 189, 190, 192, 194, 200, 203—218, 219, 220, 242, 244, 247, 249, 250, 252, 253, 315—326, 327, 330, 354—358
Lagfartsbok 56, 66, 67, 74, 75
Lagfartsprotokoll 56
Lagkommissionen 37
Lagkommittén av 1811 56, 58, 327, 330
Lagsökning 125, 126, 230, 257, 259, 263
Lagsökningslagen 20/12 1946 (nr 808) 125, 126, 257, 259, 263
Landskapslagarna 14, 18, 20, 21, 23, 26, 42
Landskapslagarna, de yngre 23
Landslagen 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 37, 41, 42, 46
Legal fixering av inteckningsräntan 272, 273, 277, 278
Legal pant- och förmånsrätt 35, 39, 41, 42, 47, 48, 49, 55, 59, 60, 62, 156, 254—255
Lex commissoria 16
Livränta 283
Luftfartslagen 6/6 1957 (nr 297) 114
Luftfartygsinteckning 114, 120
Luftpanträtt 114, 120
Lång fastighetskredit 204, 205, 206, 207, 214, 369
Lägsta budet 70, 71, 72, 137, 138, 140, 141, 275, 336, 337, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 388, 394; se även Skyddsbeloppet
Löpande värdepapper 94, 261, 262, 263, 339, 340
Löptid 216, 285
Lös pant 82
Löseskilling 291

Magnus Erikssons landslag; se Landslagen
Maskin och annan industriell utrustning 353
Medelsfördelning 266, 267, 270, 274, 275, 280, 281, 282, 284, 286, 289, 291, 292, 293, 294, 297, 301, 304, 305, 306, 308, 311, 321, 334, 347, 358, 369, 380, 381—398; se även Köpeskillingsfördelning, Fördelning av medel vid utsökning utan försäljning, Fördelning av medel "i annat fall" vilka nedsatts hos myndighet, Realisationsmedel
Mortifikation 228, 408, 411
Muntlig fordran 165

Nabo 37, 43, 46
Naturhändelse 107, 312, 314
Naturvårdslagen 11/12 1964 (nr 822) 396
Nedsättning (avskrivning, nedskrivning, reduktion) 366, 372, 378, 379, 388, 389, 390, 394
Nedsättning (deposition) 154, 266, 270, 280, 281, 284, 286, 290, 294, 301, 358, 370, 385, 386, 390, 393, 394, 396, 401, 404
Nedsättning (postposition); se Postposition
Notifikation 248
Nummer (för inteckning) 225, 226, 227
Ny fastighetsägares upptagande av lån mot panträtt i fastigheten 251—254, 255
Nya lagberedningen 57, 68
Nybelåning 204, 205, 217, 218
Nytt pantbrev 370
Nyttjanderätt 133, 134, 138, 293, 297, 316, 320, 394, 397, 406

Obligationsrättsligt verkande anspråk 239, 240

Obligationsupplåning 158
Offentligt utrop 50
Ofullkomlighet hos panträtt 337—347
Ogulden köpeskilling 41, 48, 60, 63, 92, 152, 156, 157, 255, 316, 317, 399, 407, 408
Omläggning av lån 215; se även Överflyttning av lån
Område av fastighet 185, 189—195, 198—201, 385—396, 398, 400, 401, 405, 407
Omslagsrevers 76, 81, 82, 85, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100; därefter passim
Omyndigförklaring 181, 235
Omyndighet 235, 339, 342
Oprioriterad fordran 119—120, 277, 296
Ordinärt rättsmedel 338
Oskadlighetsprövning 404, 406

Pantbrev 81, därefter passim; se dock angående pantbrevets rättsnatur särskilt 227—228, se även Pantbrevs giltighet, Panthandlingens form och utfärdande
Pantbrev som utmätningsobjekt 126, 151, 152
Pantbrevets belopp; se Penningbelopp på vilket inteckningen lyder
Pantbrevs förkommande 408, 409
Pantbrevs giltighet (ogiltighet) 358, 359, 408—411
Pantbrevsförbindelse 236
Pantfunktionen hos fastighetspanten 85, 86, 96
Pantförskrivning 191, 192, 230—233, 236, 238, 239, 249, 251, 253, 254, 255, 260, 261, 263, 273, 276, 279, 280, 283, 287, 292, 293, 298, 301, 302, 305, 306, 319, 322, 325, 337, 338, 342, 343, 344, 346, 388
Pantförskrivning enligt 91 b § UL 152, 235
Pantförskrivningsobjekt; se Pantsättningsobjekt (fastigheten eller pantbrevet?)
Pantförskrivningsprincipen 35, 36
Panthandlingens form och utfärdande 88—89, 93, 107—108, 222—227, 329
Panthavarförklaring 240
Pantrealisation 45, 46, 47, 50, 52, 54, 67, 70, 111, 123—152; se även Auktion, Exekutiv försäljning
Panträtt 11
Panträtt i tomträtt 12
Panträtt med besittning; se Besittning av fastighetspant, Införselpanträtt
Panträttens innebörd enligt JB 266—314
Panträttens konstruktion (allmänt om uppbyggnad av panträtt) 84—87, 92, 93—98, 99—100, 270; se även Panträttskonstruktionen enligt JB
Panträttsförhållandena vid fastighetsägarväxling 245—255, 283
Panträttskonstruktionen enligt JB 12, 13, 87, 93—98, 99—100, 102—107, 153, 161—162, 165, 167, 170, 188, 189, 195, 218, 220—222, 227, 241, 244, 266, 275, 281, 285, 292, 294, 311, 313, 319, 337, 347, 368, 379; se även Inteckningsbeslutet är enligt JB bara ett förspel till panträttsupplåtelsen (?), Panträttens konstruktion (allmänt om uppbyggnad av panträtt), Tidpunkten för panträttens tillskapande
Panträttsobjektet; se Panträttsobjektets omfattning, Pantsättningsobjektet (fastigheten eller pantbrevet?)
Panträttsobjektets omfattning (ändring däri) 408, 409, 410
Panträttsupplåtelse (panträttens tillskapande) 97, 98, 101, 102, 104, 105, 160—266 (särskilt 160—161 och 229—238), 314—334
Panträttsupplåtelse efter det upplåtaren överlåtit fastigheten 104, 166—184
Panträttsupplåtelse i fastighet ägd av flera 167, 184—185
Panträttsupplåtelses giltighet (verkan) eller ogiltighet (verkningslöshet) 160—266, 314—334, 337—347, 359
Pantsättning av lös egendom 168, 170, 226, 234, 238, 239, 242, 243,

244, 249, 269, 292, 310, 311, 346, 368
Pantsättningsdag; se Tidpunkt för panträttens tillskapande
Pantsättningsförklaring 229, 230—233, 234, 236, 239, 251
Pantsättningsobjektet (fastigheten eller pantbrevet?) 168, 192, 231—233
Pantutfästelse (LBs begrepp) 81, 89, 223, 340, 341, 409
Penningbelopp på vilket inteckningen lyder (pantbrevets belopp) 219, 225, 226, 228, 237, 266—308, 347, 408, 409, 410
Personlig fordran 102, 153, 161, 219, 241, 265, 274, 309, 310; se även Accessorietetsprincipen
Personligt betalningsansvar 126, 145, 227, 248, 249, 250, 258, 259, 261, 262, 263, 265, 279, 307
Personnummer 357
Postposition (nedsättning) 63, 65, 72, 73, 86, 159, 163, 238, 257, 293, 365
Preklusion 52, 61, 261, 310, 311, 401, 403, 406, 407
Presentationspapper 227
Preskription 49, 52, 61, 68, 86, 105, 116, 126, 244, 258, 259, 265, 309, 310, 311
Preskriptionsförordningen; se Förordningen 4/3 1862 (nr 10 s. 1) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer
Primärt delansvar 64, 72, 74, 109, 147, 158, 185, 186, 187, 188, 189, 196, 197, 198, 199, 249, 348—358, 375, 376, 377, 380
Primärt solidariskt inteckningsansvar 53, 64
Prioriterad fordran 119
Prioritet; se Förmånsrätt
Promulgationslagen till UL 67
Protokollering av fastighetspantsättning 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 49, 50, 53, 66; se även Inteckningsprotokoll
Publica fides hos fastighetsbok 78
Publicitet 24, 25, 32, 34, 35, 36, 39, 114
Publicitetsprincipen 34, 35, 36, 39, 59
Realisationsmedel 107, 140, 222, 293, 337, 360, 361, 368, 369, 370, 379
Reallast 11, 119
Realprincipen 56
Realregister 67
Rebelåning 183, 236, 243—244
Regionalitetsprincipen 110
Registerfastighet 75
Registernummer; se Fastighetsbeteckning
Registrerad bruksenhet 80, 83, 84, 87, 108, 401
Registrering 181
Registreringsbevis 181
Regressrätt 248
Relaxation 65, 72, 73, 86, 91, 92, 110, 159, 163, 190, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199, 200, 229, 238, 249, 257, 365, 372, 392, 394, 395, 399, 400, 401, 404, 405, 406, 407, 410
Renovationsexemplar av protokoll 66
Resning 346
Resolutionen 11/5 1665 34
Resolutionen 28/1 1685 41
Resolutionen 12/1 1688 36
Resolutionen 30/4 1689 50
Resolutivt villkor 16, 54, 55
Retentionsrätt 113, 114, 117, 120
Reversformulär 166, 203, 213
Romersk rätt 14, 16
Rubbad självverksamhet 339, 342
Ränta 28, 29, 31, 46, 47, 71, 72, 81, 88, 89, 95, 96, 97, 103, 104, 135, 143, 145, 149, 216, 225, 230, 231, 241, 246, 248, 266—308, 382, 383, 387, 388
Ränteköp 26, 28, 29
Räntelagen 5/6 1975 (nr 635) 294
Räntelagsförslaget 290, 294
Räntestandardisering; se Legal fixering av inteckningsräntan
Rätt till elektrisk kraft 133, 138, 293, 316

Rättegångsbalken i 1734 års lag 44, 45, 49, 50, 52, 58
Rättegångsbalken (av år 1942) 346
Rättegångsordinantian 1614 50
Rättegångsprocessen 1615 50
Rättelse 409, 410
Rättighet som enligt särskilt stadgande skall förbehållas vid exekutiv försäljning 137, 138, 139
Rättighet som oavsett förbehåll är skyddad vid exekutiv försäljning 133—134, 137, 138, 139
Rättskapacitet enligt allmänna civilrättsliga regler 235

Sakrättslig belastning (effekt) 113, 222, 239, 240, 272, 316, 318, 320, 336, 407
Sakrättslig fordran 265
Sakägare vid fastighetsbildningsförrättning 404
Sakägarförteckning 111, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 141, 143, 147, 148, 149, 151, 211, 212, 360, 361, 367, 368, 374, 375, 380; se även Gemensam sakägarförteckning, Särskild sakägarförteckning
Saluvärde 350
Samfällighet 358, 398, 399—408
Samfällighetsbegreppet 405, 407
Sammanföring 238, 257, 293
Sammanläggning 112, 356, 357, 358, 398—399, 401
Sammanträde för fördelning av köpeskilling 130, 142, 370
Samtycke (medgivande) från rättighetshavare 392, 393, 394, 395, 399, 400
Sekundärbelåning 182, 183, 241
Sekundärinteckning 182
Separat överlåtelse av pantbrev (inte möjlig) 102
Separatförsäljning av tillbehör till fastighet 74, 111, 128, 129, 130, 131, 137, 149, 359, 360, 361, 363, 368, 371, 373, 374, 380, 381, 383
Servitut 133, 134, 138, 293, 312, 316, 397, 406
Sexmånadersregeln 175, 180, 181, 183, 200, 212, 215, 217, 325
Sjölagen 12/6 1891 (nr 35 s. 1) 114, 120
Sjöpanträtt 114, 120
Skadestånd (i allmänhet) 60, 240, 241, 244, 246, 330, 331, 333
Skadestånd, framtida anspråk på 165, 203—218
Skadestånd på grund av förtida betalning 106, 241, 273, 281, 283, 284, 286, 293, 295
Skatt, förmånsrätten 116, 119, 122
Skiktprincipen 271, 273, 278, 279, 280, 288, 289
Skogsavverkning, den s. k. begränsningslagen 314
Skogstillgång 312
Skriftligt fordringsbevis 125, 126, 165, 257, 259
Skuldebrev 44, 53, 62, 86, 165, 166, 226, 227, 243, 251, 257, 339, 340, 341
Skyddsbeloppet 137, 138, 139, 140, 141, 142, 151, 337, 369; se även Lägsta budet
Skötning 15
Smålandslagen 14
Specialitetsprincipen 34, 35, 36, 39
Stadens bok 20, 24
Stadslagen 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 37, 41, 42, 46
Stadsäga 398
Stamfastighet 109, 189, 190, 191, 199, 354—358, 367, 375, 376, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407
Standardmönster (för panthandlingen) 222—227
Statlig lönegaranti vid konkurs 118—119
Styckningslotten; se Avstyckning
Stämmotid 14, 16, 17, 18, 19, 29, 46, 54
Subsidiärt solidariskt inteckningsansvar 53, 64, 65, 72, 73, 74, 109, 146, 147, 158, 159, 185, 186, 187, 189, 191, 197, 198, 199, 200, 348—358, 367, 375, 376, 379, 392, 399, 403

Substanspant 23
Suspensivt villkor 16, 18, 55
Svea hovrätt 34, 93
Svealagarna 15, 28
Svenskt mynt 103, 108, 226
Säkerheten för lånet försämrad 210
Säkerhetsrätt 161
Särinteckning (även annat särintresse) 90, 91, 109, 140, 147, 148, 150, 351, 352, 362, 365, 366, 372, 375, 378, 379, 402, 405; se även Enkel inteckning
Särskild förmånsrätt 113—123
Särskild sakägarförteckning 111, 148, 360, 375
Särskilda värden 351, 352, 353, 354
Särutrop 362, 365, 366, 372, 373
Södermannalagen 14, 19

Tacita hypoteca 35, 47; se även Legal pant- och förmånsrätt
Talerätt 410
Taxeringsvärde 109, 197, 349, 350, 351, 352, 353, 354
Testamente 174, 325
Tidpunkt vartill kravet på fastighetsägarbehörighet är att hänföra; se Fastighetsägarbegreppet
Tidpunkt för panträttens tillskapande 97, 99, 100, 102, 229, 234, 237—238, 337; se även Panträttsupplåtelse (panträttens tillskapande)
Tillstånd av domstol eller annan myndighet såsom förutsättning för beviljande av inteckning 342, 343
Tillträde 137, 141, 143, 145, 374
Tillvaratagande utav avkastning från utmätt fastighet 127
Tillägg enligt 6 kap. 3 § JB 101, 105—107, 135, 136, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 246, 247, 266—308, 347, 384
To kistenpande 26
Tomt (tomtdel) 358, 398
Tomträtt 12, 115, 121, 123, 133, 138, 139, 176, 227, 316, 346
Tradition (överlämnande) av pantbrev 229, 233—234, 236, 237, 238, 239, 249
"Tumregeln"; se Sexmånadersregeln
Tvesala 103, 174, 314, 317, 322—325, 327, 331, 334
Tvist om fordrans giltighet 65, 339
Tvång (kvalificerat) 339, 342
Tvångsackord 310, 311
Tvångsförvaltning 382, 383
Tvångsförvärv 110, 111, 112, 219, 220, 358, 385—396, 397
Tvångsinteckning 35, 39, 40, 42, 44, 45, 48, 49, 55, 59, 60, 62, 63, 81
Tvåårsränta; se Inteckningsränta
Tysk rätt 22, 70, 71, 78
Tysk-romersk rätt 34, 35, 36, 37
Tyst förmånsrätt 113, 114
Tyst pant- och förmånsrätt 47, 156; se även Legal pant- och förmånsrätt
Täckningsprincipen 70, 71, 72, 138, 139
Tänkebok 24, 25, 32

Umfärdh 15
Underpant 17
Underpantsättning (underbelåning) 270, 295
Underrättelse beträffande fastighetsöverlåtelse 166—218, 248
Undersökningsplikt (beträffande fastighetsägarbehörigheten) 166—218
Uppbud 19, 20, 21, 22, 27, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 50, 51
Uppdelning av inteckning 73, 84, 90, 91, 108, 110, 259, 302, 387, 401, 402
Upplagsbevis 243
Upplandslagen 14, 19, 28
Upplysningsplikt (förpliktelse att lämna besked) 193, 194, 195, 198, 200, 201, 204, 205
Upp- och avslag 142
Upprycknings rätten 49, 68, 69, 70
Uppsägningsrätt 154
Utbrytning av ägarhypotek 69, 82, 88, 107, 267, 268, 269, 271, 279, 280, 348
Utbyte av fordran för vilken panträttsupplåtelsen skett 204, 205—206,

206—207, 213—215; se även Avlyft, Överflyttning
Utbyte av pantbrev (inteckning) 72, 107, 238, 257, 258, 270, 276, 280, 283, 288, 293, 299, 302, 303, 372
Utfästelse att göra panträttsupplåtelse 238—239, 240
Utmätning 45, 60, 65, 68, 72, 73, 96, 106, 113, 115, 116, 117, 120, 121, passim i avsnittet 124—152, 154, 227, 240, 266, 267, 268, 270, 280, 281, 284, 286, 290, 294, 296, 301, 349, 361, 380, 382
Utmätning av den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare 126, 151, 152, 227, 240, 241, 280, 284, 336
Utmätning av ideell fastighetsandel 126—127, 150, 151
Utmätningsborgenär (utmätningssökande) 152, 241, 290, 382, 383
Utmätningsfordran 113, 116, 117, 119, 120, 123, 382
Utmätningsman 269, 350
Utmätningsränta 281, 284, 288, 289, 290, 294, 296, 300
Utredning av utmätt fastighets rättsliga läge 130
Utsträckning av inteckning 238, 257, 258, 302, 303, 372, 410
Utsökning 127, 263, 266, 267, 284, 286, 291, 295, 301, 347
Utsökningsbalken, den blivande 123, 124
Utsökningsbalken i 1734 års lag 41, 43, 45, 67
Utsöknings-lagberedningen 93, 113, 119, 123, 124, 163, 188, 223, 275, 359, 360, 367, 377
Utsökningslagen 10/8 1877 (nr 31 s. 1), förkortad UL 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 79, 107, passim i avsnittet 123—152, 188, 221, 227, 265, 267, 312, 336, 350, 360, 361, 362, 363, 364, 371, 372, 380, 381, 382, 383, 386, 387, 393

Valör 225, 226; se även Penningbelopp på vilket inteckningen lyder
Vanvård av intecknad egendom 64, 107, 131, 312, 313, 314
Vattenfallsrätt 115, 316
Vattenlagen 28/6 1918 (nr 523) 107, 292, 312, 396, 397
Verkan av auktion 110—111, 144—145
Verkningslös (utan verkan), terminologiens adekvans 341, 359, 408
Verkställighet i egentlig mening 127
Viderboende 43, 46
Vigilansprincipen 35, 36, 39, 40, 49, 59, 60
Vilande lagfart 164, 177, 178, 179, 228, 250, 252, 253, 315
Vilandebevis 153, 162—164, 166, 167, 177, 178, 186, 228, 236, 237, 238, 252, 253, 256, 257, 303, 409
Vilandeförklaring av inteckningsansökan 63, 154, 155, 220, 228, 256, 309, 362
Villkor för försäljning på exekutiv auktion 131, 132, 137, 142, 143, 374
Villkorlig (villkorad) fordran 165, 166, 201—218; se även Blivande fordran, Fordran som vid tiden för panträttsupplåtelsen inte nått sin bestämbara och bestämda eller obestämbara maximistorlek, Fordran som är villkorlig eller tvistig
Visby stadslag 26, 27
Vitesklausul 165, 203—218, 336
Vårdnadsplikt beträffande pant 240, 244—245
Vädh 16
Vädhiafäst 15
Väglagen 10/12 1971 (nr 948) 292, 396
Värdepapper 227
Värdering (värde) 17, 21, 22, 37, 41, 43, 44, 51, 64, 68, 72, 109, 130, 141, 158, 294, 307, 312, 313, 314, 331, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 388, 391, 401, 404, 405, 406
Västgötalagarna 14, 15, 16, 17
Västgötalagen, yngre 14, 15

Sakregister

Västgötalagen, äldre 14, 15
Västmannalagen 14, 19
Växel 54

Yngre förfallspanten 18
Yngre landskapslagarna 16, 19, 23
Yngre landslagen 19, 21

Åbyggnad 312
Årsstämning 244; se även Kallelse å okända borgenärer
Återgång av fastighetsöverlåtelse 63, 103, 105, 176, 178, 253, 315, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 333, 334
Återköpsrätt 316
Återlösen; se Inlösen
Återpantsättning 235, 244, 257
Återvinning av fastighet enligt konkurslagen 332, 336
Återvinningsförbehåll 54, 55

Äganderättsbevis 180, 197, 200, 357
Äganderättsförvärv, företrädesrelationen till panträttsförvärv 314—326
Äganderättstvist 327
Ägarbytes inverkan på ägarpant 347—348; se även Panträttsförhållandena vid fastighetsägarväxling
Ägarhypotek 69, 70, 71, 76, 79, 82, 87, 96, 97, 99, 102, 104, 107, 126, 128, 134, 135, 136, 139, 140, 141, 151, 221, 222, 227, 241, 245, 247, 254, 255, 256, 266, 267—308, 319, 320, 321, 329, 334—348, 359, 362, 369, 371
Ägarpant 82, 86, 92, 96, 270, 271, 273
Ägo- eller gränstvist 327
Ägostyckning 65
Äkta makes samtycke 103, 220, 235, 338, 339, 342, 343
Äldre inteckning 152—160, 163, 227, 256—266, 276, 298—308, 339, 354

Äldre lagberedningen 56, 58, 60
Äldre landslagen 19, 21
Ändringar i JB 100, 101, 104, 105, 106, 107, 172—176, 189, 193, 194, 204, 287—291, 297, 320, 321, 322, 324—325, 335
Ärvdabalken 332—333 (av år 1958)

Ökad belastning på fastigheten? 204, 205, 206, 214, 215, 216, 217, 218
Östgötalagen 14, 15, 19
Överexekutor 109, 111, 125, därefter passim i avsnitt fram till s. 152, 159, 266, 337, 349, 353, 360, 361, 368, 370, 371, 372, 375, 376, 377
Överflyttning av lån 213—215, 216, 217
Övergångsbestämmelser 152—160, 163—164, 256—266, 298—308, 334, 335, 354, 357—358, 381, 385, 396, 398, 403, 406—408
Övergångstid 299, 300, 301, 302, 305, 306, 307, 308
Överhypotek 82, 106, 174, 183, 239—241, 246, 248, 254, 255, 269, 274, 275, 277, 278, 279, 280, 281, 283, 284, 285, 288
Överlåtelse av del av fastighet 169, 183, 184, 185, 189—195, 198—201, 252
Överlåtelse av panträtt i förening med fordringen 243—244
Övertagande av skuld 63; se även Personligt betalningsansvar, Panträttsförhållandena vid fastighetsägarväxling
Övertagandeförbindelse 251
Övertagandeprincipen 70, 71, 72, 139, 140, 151, 362, 363, 364, 368, 369, 370
Övertaganderevers 251
Övertrassering 288, 297

STOCKHOLMS
UNIVERSITETSBIBLIOTEK
17 MRS 1987