



UFV 2002/351

REMISSYTTRANDE
2002-05-11

Justitiedepartementet

Betänkandet Utländsk valuta – Ägarhypotek (SOU 2001:83)

Sammanfattning

IFF tillstyrker att utredningens förslag angående inteckning i utländsk valuta läggs till grund för lagstiftning. Konsekvenserna av ett avskaffat ägarhypotek bör ytterligare belysas och övervägas, inte minst i ett bredare insolvensrättsligt perspektiv.

Utländsk valuta

Frågan om inteckning i utländsk valuta har direkt samband med Sveriges deltagande i EU:s inre marknad för finansiella tjänster. Att inteckningar bara kan tas ut i svenska kronor kan ses som ett hinder för övriga EU-länder att bedriva hypoteksverksamhet i Sverige. I enlighet med direktiven begränsar sig utredningen enbart till valutafrågan. IFF anser att utredningens lösningar i denna del är övertygande och tillstyrker att förslaget läggs till grund för lagstiftning. Det hade dock onekligen varit värdefullt om utredningen hade haft möjlighet att undersöka om det finns andra regler i det svenska fastighetspantssystemet som kan hämma konkurrensen i förhållandet till gränsöverskridande finansiell verksamhet. För fastighetskrediten skulle en effektiv konkurrens från utländska kreditinstitut kunna ge låntagare och bostadskonsumenter betydande fördelar.

Utredningen föreslår att det skall vara möjligt att vid inteckning fritt välja utländsk valuta. Inga begränsningar till vissa valutor skall finnas. I praktiken torde det bli fråga om ett begränsat antal valutor. Mot förslagen om beräkning av stämpelskatt och om upprättande av sakägarförteckning synes det inte finnas något att erinra.

För fastighetsägare och kreditgivare kan det i vissa fall bli svårt att fastställa aktuell belastning när det är fråga om utländsk valuta och lång tid har förflutit efter intecknandet. Inteckningen kvarstår efter det att en lånefordring infriats.

Visserligen kan institutet dödning och samtidig nyinteckning användas för att utnyttja erlagd stämpelskatt men sådana åtgärder kan dröja. Införandet av inteckning i utländsk valuta innebär att nuvarande ordning med pantbrev i fasta rum överges. Denna principiella förändring pekar på behovet att framöver utvärdera rationaliteten i nuvarande system med två inskrivningsregister, ett pantbrevsregister och ett innehavarregister.

Ägarhypoteket

Utredningens principiellt viktigaste förslag är att ägarhypoteket och utmätning av pantbrev skall utmönstras. Ägarhypoteket har sedan 1912 års ändringar i inteckningsförordningen varit en hörnsten i fastighetspantssystemet. Ett slopande av ägarhypoteket bör ske först sedan konsekvenserna i övrigt grundligt belysts för systemet. Det är tveksamt om så skett i fråga om alla konsekvenser. IFF anser bl.a. att utredningen på ett alltför lättvindigt sätt avfärdar konsekvenserna för fastighetsägarens allmänna borgenärer.

Utredningen beskriver skälen för ägarhypoteket som systemskäl, rättviseskäl och rationalitetsskäl. Det viktigaste skälet för ägarhypoteket synes dock vara dåvarande finansieringsordning. Man höll strikt på olika inomlägen som bestämde finansieringsvillkoren. Primär- och sekundärlån hade bestämda inomlägen med fasta räntor och långa löptider, som sträckte sig upp till 40 år. Förtidsinlösen fick inte ske. Med så långa löptider framstod det som naturligt att fastighetsägaren skulle få utnyttja det säkerhetsutrymme som uppstod i takt med fastställd amortering. Lånevillkoren var ju olika för de olika låneformerna. Inteckningssystemet utformades för att passa dåvarande finansieringssystem.

I dag har vi ett helt annat finansieringssystem. Gränserna mellan primär-, sekundär- och tertiärlån har försvunnit. Löptiderna är korta. Rörliga räntor är lika vanliga som fasta. Förtidsinlösen är vanligt förekommande. Det är givet att ett så förändrat finansieringssystem har andra krav på fastighetspantssystemet än det tidigare. Nuvarande praxis med olika lån i samma fastighet från en bankkoncern talar inte för behov av ägarhypotek. Det synes alltså följdriktigt att i enlighet med utredningens förslag avskaffa ägarhypoteket och som en följd av detta utmätning av pantbrev.

Angivna grunder talar för ett tillstyrkande av förslaget, men det är samtidigt viktigt att framhålla att konsekvenserna av att avskaffa ägarhypoteket borde ha belysts ytterligare. Önskvärt hade varit att man hade prövat om fastighetspantssystemet uppfyller dagens krav på ett rationellt och optimalt utnyttjande av fastigheten som pant för krediter. Pantbrevstillägget om 15 % är ett exempel på en regel som inte stämmer väl överens med ett sådant optimalt utnyttjande.

Inte heller utredningens ställningstagande i fråga om andrahandspantssystemet av pantbrev synes tillräckligt belysta. Dagens finansieringssystem med ett ”omslags”-skuldebrev och en utbytbar villkorsbilaga ger andra förutsättningar för andrahandspantshavaren än tidigare. Behovet av andrahandspant har förändrats genom denna nya skuldebrevsteknik. Tidigare teknik med konvertering av lån vid löptidens utgång har ersatts av förlängning av lån utan utbyte av skuldebrev. Redovisningen av synpunkter från kreditgivarna i frågan om andrahandspant

pekar snarast på behovet av ytterligare utredning. Utredningens skäl för att behålla möjligheterna till andrahandspansättning samtidigt som ägarhypoteket avskaffas synes inte tillräckliga för att kunna ta ställning. Besvärliga övergångsproblem och minskning av fastighetsägarens handlingsfrihet är inte skäl nog för att ta ställning i denna fråga. Logiskt borde ett avskaffande av ägarhypotek med en uppryckningsrätt som följd leda till ett avskaffande av rätten till andrahandspant. En kreditgivare torde i dag normalt behöva en förstahandspant för att vara säker på sin panträtt. Överenskommelser mellan kreditinstitut om rutiner för andrahandspant i enlighet med utredningens förslag synes vidare inte vara en framkomlig väg för att åstadkomma administrativa förenklingar med hänsyn till den internationella kreditmarknad som vi ser framöver.

En ytterligare belysning av behovet andrahandspansättning behöver således ske innan slutlig ställning tas till förslagen om ägarhypotek och utmätning av pantbrev.

Härtill kommer att utredningens i sin analys i hög grad undervärderar de allmänna borgenärernas berättigade intressen. Detta sker i uppenbar konflikt med pågående nationella och internationella insolvensrättsliga strävanden att höja konkursutdelningen för de allmänna borgenärerna, begränsa utrymmet för ineffektiva realkrediter och härigenom bl.a. skapa bättre förutsättningar för rekonstruktionslösningar (se t.ex. Förmånsrättskommitténs direktiv och förslag i SOU 1999:1 och 2001:80). Inteckningsutredningen framhåller *att* några tunga rättspolitiska skäl mot ett avskaffat ägarhypotek inte föreligger, *att* det skulle förefalla överraskande att de oprioriterade borgenärerna i vissa fall skulle tillgodoses framför fastighetspanthavarna, *att* de allmänna borgenärerna inte har något berättigat anspråk på att ta i anspråk ett ägarhypotek, *att* oprioriterade borgenärer har större utsikter att få betalt om även pantbrevsutmätning sker och att ett avskaffande av sådan utmätning därmed skulle medföra arbetsbesparingar för kronofogdemyndigheten (!) samt *att* det är följdriktigt att konkursförvaltarens rätt att begära att fastigheten säljs exekutivt för rätten enligt ett ägarhypotek utmönstras och att det allmänna boet då mister möjligheten att tillgodogöra sig ägarhypotekets värde men att detta har liten praktisk betydelse eftersom fastigheter vid konkurs i regel sägs vara fullt belånade.

Kommitténs argumentation är i dessa delar bakvänd, eftersom man bortser från att principen om likabehandling av fastighetsägarens borgenärer är den förmånsrättsliga utgångspunkten och huvudregeln när fastighetsägaren hamnat i en insolvenssituation. För att principen om lika rätt skall gälla behöver inga positiva skäl anföras, däremot krävs goda argument för avsteg därifrån, vilket i lagförarbetena uttryckts så att förmånsrätt bör kunna gällande endast om vägande skäl föreligger (se SOU 1969:5 s. 41 och prop. 1970:142 s. 83, jfr t.ex. Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl. 1996 s. 124 f). Därtill brukar i modern kredit-säkerhetsteori framhållas att panters och andra realsäkerheters värde inte bör vara slumpmässigt när exekution inträffar, eftersom säkerheten i sådant fall inte är effektiv för genererande av kredit. Och om effektiv belåning ändå inte kan åstadkommas bör slumpmässigt uppkomna säkerhetsutrymmen i stället tillfalla de allmänna borgenärerna enligt huvudprincipen om lika rätt (se t.ex. SOU 1988:63

s. 83 f och s. 91 f, Håstad a.a. s. 338 ff, Möller, Civilrätten vid finansiell leasing s. 153 och SOU 1999:1 s. 278 ff).

Mot denna bakgrund kan fastslås dels att fastighetsägarens allmänna borgenärer bör ha ett på principiella grunder motiverat företräde till sådant säkerhetsutrymme som kan uppstå när en pantskuld minskar eller upphör, dels att en uppryckning av bakomliggande panthavare skulle innebära en i många fall slumpmässig förbättring av dennes ställning som inte kan motiveras av rationella kredit- eller insolvensrättsliga skäl. På samma grund bör inte utmätning av pantbrev och konkursförvaltares rätt enligt 12 kap. 13 § andra stycket UB tas bort om inte starka skäl kan anföras. Vad gäller sistnämnda lagrum må tilläggas, att det infördes som ett led i strävandena att förbättra möjligheterna att över huvud taget få fastigheter sålda i konkurs, vilket inte alls ligger bara i de allmänna borgenärernas intresse.

Uppryckningars negativa effekter för borgenärskollektivet har, för andra realsäkerheter, diskuterats i den insolvensrättsliga litteraturen. Man har där framhållit att en betalning som i en bristsituation sker till en säkerhetshavare, med följden att en efterliggande säkerhetshavare rycker upp och därmed får täckning för sin fordran, har samma effekt som om den uppryckande borgenären av fastighetsägaren fått ny säkerhet för sin osäkrade fordran till skada för de allmänna borgenärerna. Uppryckningen har därför ansetts kunna angripas med konkurslagens återvinningsregler (se Walin, Konkurslagen s. 297 f, densamme, Företagshypotek s. 172 f och Lennander, Återvinning i konkurs, 2 uppl. 1994 s. 116 ff). Återvinningsmöjligheten belyser de allmänna borgenärernas principiella fristeg till frigjort säkerhetsutrymme.

Detta remissyttrande har upprättats av IFF:s ordförande Mats Rönnberg och föreståndare Mikael Möller.

Mikael Möller