

# KONKURSFÖRVALTARKOLLEGIERNAS FÖRENING

Bilaga **6**

YTTRANDE  
2002-04-30

Dnr  
Ju2001/7861/L1

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt  
och associationsrätt  
103 33 STOCKHOLM

## Utländsk valuta - Ägarhypotek (SOU 2001:83)

Konkursförvaltarkollegiernas förening har beretts tillfälle att avge yttrande beträffande rubricerade betänkande av inteckningsutredningen.

### SAMMANFATTNING

#### Utländsk valuta

Föreningen ställer sig tveksam till huruvida det kan finnas någon EG-rättslig skyldighet att utfärda pantbrev i utländsk valuta i fastighet eller i näringsverksamhet.

Ägarhypotek

Föreningen ställer sig avvisande till förslaget att avskaffa ägarhypotek.

Utmätning av pantbrev

Föreningen är av den uppfattningen att utmätning av pantbrev även fortsättningsvis skall vara möjlig.

Andrahandspantsättning av pantbrev

Föreningen delar utredningens uppfattning att andrahandspantsättning av pantbrev även fortsättningsvis skall vara möjlig.

**SKÅL FÖR FÖRENINGENS STÅNDPUNKTER**Inteckning i utländsk valuta

I bilaga 2 till utredningen har gjorts en jämförelse mellan inteckningssystemen i antal övriga EU-länder. Såvitt föreningen kan finna har inget av dessa länder den särskilda "tvåstegsordning" som gäller i Sverige. Enligt föreningens bedömning finns detta system endast i Finland förutom Sverige.

Skillnaden mellan det svenska systemet i förhållande till de som redovisas av utredningen i bilaga 2, är att själva fordringshandlingen inte utgör grund för beslutet om inskrivning i fastigheten/näringsverksamheten.

I det svenska systemet är det således fullt möjligt att ansöka om en inteckning i svenska kronor och därefter reglera förhållandet mellan borgenär och gäldenär i vilken valuta som helst. Det skall också beaktas att exekutiv försäljning av fastighet eller av egendom som omfattas av företagsinteckning alltid kommer att ske i Sverige och betalning erläggas i svenska kronor.

Utredningen hänvisar till vad som gäller i fråga om skepp. Jämförelsen haltar dock eftersom skepp till sin natur är "flytande" och kan bli föremål för exekutiv verkställighet i vilken hamn som helst.

#### Ägarhypotek och utmätning av pantbrev

Föreningen anser att utredningens inställning i dessa delar är mer retorisk än saklig.

Den som har säkerhet i ett pantbrev har inte panträtt i hela fastigheten utan endast i just det säkerhetsintervall som representeras av det pantförskrivna pantbrevet. Det är det intervall som panthavaren fått pantsatt till sig och som han haft som utgångspunkt vid beviljandet av krediten och vid emottagandet av pantbrevet.

Utredningen har inte motiverat av vad skäl en amortering till innehavare av pantbrev med bättre rätt skall medföra en förbättring för panthavare med sämre rätt och inte för oprioriterade borgenärer. Föreningen anser inte att det finns skäl att gynna just panthavare med sämre rätt och avstyrker därför den föreslagna ändringen.

Utredningen har också ansett det vara nödvändigt att jämställa borttagandet av ägarhypotek med förbud att utmäta pantbrev. Föreningen kan inte se att det föreligger ett sådant samband.

Förbudet att utmäta pantbrev får endast till följd att det är fastighetsägaren som kan bestämma vem som skall få tillgång till det säkerhetsutrymme, som enligt nu gällande lagstiftning kallas för ägarhypotek. I och med att andrahandspant-sättning är tillåten fram till dess antingen ägaren försätts i konkurs eller den pantsatta egendomen försäljes medför detta en möjlighet för ägaren att själv bestämma vilken fordringsägare han skall gynna genom att pantsätta ett obelånat pantbrev alternativt ett i andra hand delvis belånat pantbrev.

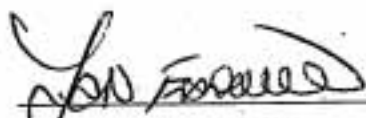
Av vad skäl det skall vara mer "rättvist" att fastighetsägaren har denna möjlighet än att exekutiv myndighet skulle ha möjlighet att se till att den med pantbrevet förenade förmånsrätten tillkommer en borgenär med exekutionstitel är svårförståeligt. Den av ägaren favoriserade borgenären eller den hos kronofogdemyndigheten sökande borgenären är ju prioriterad till dess han ges säkerhet i den pantsatta egendomen. Den hos kronofogdemyndigheten sökande borgenären har dock en exekutionstitel och bör därför enligt föreningens mening också kunna få förmånsrätt genom utmätning av pantbrev; utmätning av lös egendom ger ju en motsvarande förmånsrätt.

Utredningen har åberopat att ett avskaffande av överhypotek skulle innebära att vårt rättssystem kommer i bättre samklang med de flesta andra länder. Detta är enligt föreningens mening ett inte särskilt tungt vägande argument. Det system som tillämpas i Sverige med inteckningsbeslut som är helt

fristående från det obligationsrättsliga förhållandet mellan långgivare och låntagare skiljer sig så markant från de system som tillämpas i samtliga de av utredningen åberopade länderna. Detta innebär att de av utredningen föreslagna förändringar inte medför någon märkbar harmonisering.

Falkenberg som ovan

KONKURSFÖRVALTARKOLLEGIERNAS FÖRENING

  
\_\_\_\_\_  
/Jan Ertsborn/

  
\_\_\_\_\_  
/Mans Lindell/