



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Josefin Nordegren

Ändringar i förmånsrättslagen
- effekter för fastighetsägare

Examensarbete
20 poäng

Birgitta Nyström

Förmögenhetsrätt

Termin 9

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING	5
1.1 Syfte	5
1.2 Avgränsningar	5
1.3 Metod och material	6
1.4 Disposition	7
2 FÖRMÅNSRÄTT	8
2.1 Förmånsrättslagen	8
2.1.1 Särskilda förmånsrätter	9
2.1.2 Allmänna förmånsrätter	10
2.1.3 Övriga förmånsrätter	10
3 2004 ÅRS REFORM AV FÖRMÅNSRÄTTSREGLERNA	12
3.1 Ändringarna i förmånsrättslagen	12
3.1.1 Förmånsrätten för fastighetsägare	13
3.1.1.1 Syftet bakom förmånsrätt till hyra	13
3.1.1.2 Syftet bakom slopandet av förmånsrätten	15
3.2 Följdändringarna avseende hyra	15
3.2.1 Massaansvaret i hyreslagen	16
3.2.1.1 Krav på uppmaning till konkursboet	16
3.2.1.2 Ställa lokalen till hyresvärdens förfogande	17
4 SÄKERHETER FÖR HYRESKONTRAKTET	19
4.1 Säkerheter	19
4.2 Borgensåtagande	20
4.3 Bankgaranti	20
4.4 Deponering	21
4.5 Covenants	23
4.6 Ny försäkringslösning	24

4.7	De tre mest använda säkerheterna idag	25
4.8	Sammanfattande kommentar	27
5	VILKA EFFEKTER HAR LAGÄNDRINGEN PÅ FASTIGHETSÄGARE?	30
5.1	Ändring vid begäran av säkerhet?	30
5.2	Mer omfattande kreditberedning och verksamhetsbedömning?	31
5.2.1	Hur kan fastighetsägarna göra sin kreditbedömningen?	32
5.3	Mer omfattande kreditbevakning?	34
5.4	Mindre och nystartade företag i kläm?	35
5.5	Sammanfattande kommentar	36
6	SAMMANFATTANDE ANALYS	37
6.1	Fastighetsägarnas perspektiv	37
6.2	Hyresgästens perspektiv	38
6.3	Avslutande kommentar	39
	BILAGA A – INTERVJUMALL	41
	BILAGA B – INTERVJUOBJEKT	42
	BILAGA C – STATISTIK	44
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	45

Sammanfattning

Syftet med denna uppsats är att utreda vilka effekter som de lagändringar som genomförts i förmånsrätts- och hyreslagen fått för fastighetsägare.

Den 1 januari genomfördes en reform av förmånsrättsordningen. En ny lag om företagsinteckning trädde ikraft samt ändringar i Förmånsrättslagen (1970:979) (förmånsrättslagen) genomfördes. Flera förmånsrätter slopades. En av de förmånsrätter som slopades var fastighetsägares förmånsrätt till tre månaders hyra. Samtidigt gjordes kompletterande ändringar i andra lagar. Bland annat gjordes ett tillägg i Jordabalken (1970:994) (hyreslagen) 12 kap. 31 §. Tillägget innebär att ett konkursbo under vissa förutsättningar blir skyldig att betala hyran om lokalen inte inom en månad ställs till hyresvärdens förfogande. Ansvaret är ett s.k. massaansvar, det vill säga betalning skall utgå innan tillgångarna fördelas mellan borgenärerna. Det innebär att ett konkursbo som fortsätter driften verkar under samma förutsättningar som gäller för solventa företag och företag under företagsrekonstruktion. Det uttalades i propositionen att denna ändring till viss del kunde ses som en *kompensation* för den slopade förmånsrätten.

Syftet med reformen av förmånsrättsreglerna som helhet var att underlätta för företag att genomföra företagsrekonstruktion istället för att gå i konkurs. Lagstiftaren ville få till stånd en situation där borgenärer berörs mer påtagligt av ett företags konkurs.

Förmånsrätten till tre månaders hyra var en viss trygghet för fastighetsägare. Ägaren hade vid en hyresgästs konkurs tämligen goda möjligheter att begränsa sitt intäktsbortfall i form av uteblivna hyror och hade råd att skaffa ny hyresgäst till den aktuella lokalen. Regeln var även i viss mån till gagn för konkursboet och förvaltare eftersom denne hade förhållandevis god tid på sig att avveckla boet och återställa lokalen till hyresvärdens.

Fastighetsägares rättsliga ställning har således försämrats i och med den slopade förmånsrätten. Den slopade förmånsrätten har inneburit att en säkerhet försvunnit, vilket i många fall måste kompenseras. Detta kan ske genom att fastighetsägaren begär en säkerhet av hyresgästen för undertecknande av kontraktet, t.ex. i form av bankgaranti, borgensåtagande eller deponering av hyra. De intervjuer som företagits inför denna uppsats visar att en av nio fastighetsägare hade blivit hårdare vid sin begäran av säkerhet genom att i dag uteslutande kräva bankgaranti för undertecknande av hyreskontrakt. De andra fastighetsägarna har dock inte förändrat sina rutiner vid begäran av säkerhet, sannolikt beroende på att de flesta av dem

begärde bankgaranti som främsta säkerhet redan innan lagändringen. Det kan således konstateras att, trots att fastighetsägarna i teorin är medvetna om bortfallet av en säkerhet, har de i praktiken inte ändrat sina rutiner när de begär säkerhet hos hyresgästen. En annan anledning till att fastighetsägarna begär samma säkerheter i dag som innan lagändringen kan vara den högkonjunktur som i dag råder på hyresmarknaden. Vid en lågkonjunktur skulle ändringarna i förmånsrättslagen troligen ge större effekt vad avser begäran om säkerheter.

Vad intervjuerna däremot visar är att fastighetsägarna blivit mera aktiva i sin kreditbevakning och kreditberedning av befintliga och potentiella hyresgäster. Detta beror såväl på avsaknad av förmånsrätt, som på det nya massaansvaret i 31 § hyreslagen. För större företag som hyr lokaler har fastighetsägarnas aktivitet och noggrannare verksamhetsbedömning sannolikt inte någon större betydelse. Dessa företag kan ställa de säkerheter som fastighetsägaren begär och deras verksamhet tål granskning. För mindre och nystartade företag kan den ökade aktiviteten dock orsaka problem. Dessa företag har oftast ett minimum av kapital och har svårt att ställa säkerheter som t.ex. bankgaranti.

Förmånsrätten till tre månaders hyra för fastighetsägare tillkom för att skydda såväl fastighetsägare som de företag som hyr en lokal för egen verksamhet. Fastighetsägaren berördes inte nämnvärt av ett företags konkurs, utan kunde alltid räkna med att få ut sin hyra för tre månader. Slopandet av förmånsrätten däremot gjorde fastighetsägaren mera involverade i sin hyresgästs kreditvärdighet och verksamhet. Det har inneburit att fastighetsägaren likväl som andra fordringsägare är mera aktiva i förhållande till företaget. Lagstiftaren understryker dessutom vikten av aktivitet från fastighetsägarens sida genom tillägget i hyreslagen, det s.k. massaansvaret som ger fastighetsägaren en viss kompensation förutsatt att fastighetsägaren uppmanar konkursboet att ställa lokalen till förfogande inom en månad.

Lagstiftarens syfte med ändringarna förefaller ha uppfyllts genom att fastighetsägarna i dag är mera aktiva såväl innan ett hyreskontrakt upprättas som under kontraktstidens gång. Denna aktivitet kan naturligtvis uppfattas som en nackdel för de företag som hyr lokaler genom att mer ingående kontroller görs. Samtidigt kan detta ses som en fördel att fastighetsägarna liksom andra fordringsägare blivit mera berörda av hur det går för företaget. Kontroller och uppföljningar kan innebära en viss kvalitetssäkring och stöd för företag, särskilt små och nystartade sådana.

Förord

Först och främst vill jag rikta ett stort tack till alla de som ställt upp på intervjuer och besvarat mina frågor kring förändringarna i förmånsrätten. Ett särskilt tack till advokat Monica Crusner som inspirerade mig till att fördjupa mig i uppsatsens intressanta frågeställningar. Hon har också löpande hjälpt mig med kontakter och även följt arbetet och förmedlat sina kunskaper på området.

Stort tack ska också riktas till min handledare Birgitta Nyström för god handledning och för att hon läst igenom uppsatsen under sommaren så att jag kan börja arbeta den 1 augusti.

Det största tacken riktar jag till min mamma, Barbro Holmberg, som stöttat mig under uppsatsen och för ovärderlig korrekturläsning och hjälp under skrivprocessen. Mamma har varit ett stort stöd under hela min utbildning på Lunds Universitet. Sist, men inte minst, vill jag tacka min sambo, Daniel Lönnborg, som har varit ett stort stöd under studietiden i Lund.

Lund i juli 2005

Josefin Nordegren

Förkortningar

HB	Handelsbalken
KL	Konkurslagen
prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredning

1 Inledning

1.1 Syfte

Den 1 januari 2004 genomfördes en reform av förmånsrättsordningen. En ny lag om företagsinteckning, ändringar i förmånsrättslagen samt kompletterande ändringar i andra lagar trädde i kraft. Avsikten med reformen var att underlätta för företag att genomföra företagsrekonstruktion istället för konkurs.

Ändringarna i förmånsrättslagen innebar att fastighetsägarens förmånsrätt till tre månaders hyra slopades. Borttagandet av förmånsrätten för fastighetsägare innebar en förändring av fastighetsägarnas rättsliga ställning i konkurs.

Reformen innehöll även en kompletterande lagändring i hyreslagen. Denna ändring betydde att ett nytt femte stycke infördes i paragrafen. Tillägget innebar att konkursboet blir betalningsskyldig för lokalhyran om inte lokalen ställs till hyresvärdens förfogande efter en månad.

Reformen har nu varit i kraft i ett och ett halvt år. Syftet med denna uppsats är att försöka klargöra de effekter lagändringarna har inneburit och kommer att innebära för fastighetsägare.

1.2 Avgränsningar

Reformen av förmånsrättsordningen innebar stora förändringar i en rad avseenden. Fokus i denna uppsats ligger på slopandet av förmånsrätten till tre månaders hyra samt ändringen i 31 § hyreslagen. De delar av reformen som inte direkt berör fastighetsägarnas ställning på hyresmarknaden har lämnats utanför denna framställning. Den redogörelse för förmånsrätten som görs i uppsatsen är därför inte uttömmande. För mer ingående kunskap om förmånsrätten hänvisas till doktrin och förarbeten. Redogörelsen för olika säkerheter som en fastighetsägare kan begära för ett hyreskontrakt är inte heller uttömmande, utan enbart en exemplifiering av vanligt begärda säkerheterna i branschen. Urvalet av presenterade säkerheter är gjord utifrån den information som de intervjuade fastighetsägarna gett.

I denna uppsats används begreppet fastighetsägare när det syftas på en person eller ett företag som hyr ut en lokal. Vid referat av lagen används dock beteckningen hyresvärd eftersom referaten är skrivna med direkt återgivning av lagboken. Slutligen skall framhållas att ändringarna i förmånsrätten avser endast uthyrning av lokaler till näringsidkare, inte uthyrning av bostäder.

1.3 Metod och material

Föreliggande uppsats innehåller en kartläggning av gällande rätt samt undersökning och analys av de effekter lagändringarna haft. Under arbetet har en rättsdogmatisk metod använts. Redogörelsen av de förändringar som reformen innehåller bygger på förarbeten och doktrin. Av förarbeten har huvudsakligen SOU 1999:1 samt proposition 2002/03:49 används. Bland doktrinen har företrädesvis Walins och Gregows *Förmånsrättslagen, lönegarantilagen m.m – en kommentar* studerats.

Det finns i skrivande stund ingen litteratur eller artiklar som direkt behandlar hur fastighetsägarna har påverkats av de nya förmånsrättsreglerna. För att på bästa sätt utreda vilka effekter reformen haft har intervjuer med olika fastighetsägare företagits. Intervjuerna illustrerar således den rättsdogmatiska metoden i denna uppsats.

Syftet med intervjuerna i denna uppsats har varit att utreda vilka säkerheter fastighetsägare ställer i dag vid uthyrning av en lokal och i övrigt om lagändringarna har påverkat rutiner och bedömningar. Intervjuerna kan närmast karaktäriseras som öppna i den meningen att intervjuobjekten ombads att med egna ord redogöra för sina uppfattningar. Trots att intervjuerna inte var styrda har en intervjumall används i syfte att leda in intervjuobjekten på ett antal relevanta frågeställningar. Intervjumallen presenteras i sin helhet i bilaga A.

Totalt intervjuades nio fastighetsägare. Såväl mindre fastighetsägare som större fastighetsbolag och företag har intervjuats för att få en mera heltäckande bild av de problem som fastighetsägare av olika format möter. I bilaga B finns en presentation av de nio fastighetsägare som intervjuats. Detta för att läsaren skall kunna bilda sig en egen uppfattning om intervjuobjekten.

Den öppna intervjumetodiken innebar att omfattningen av svaren och kommentarerna som lämnades varierade. Vissa redogjorde mångordigt för sin syn på och uppfattning om effekterna av lagändringarna. Andra svarade mera knapphändig. Om detta berodde på ointresse, okunskap eller försiktighet är svårt att ha någon uppfattning om.

Förutom fastighetsägare har intervjuer även företagits med andra aktörer i fastighetsbranschen. Två advokatbyråer som arbetar med fastighetsägare har intervjuats för att få deras syn på lagändringarnas effekter. En föreläsning av advokat Monica Crusner, vid Göteborgs Juristhus, om hur kreditbevakningen kommer att påverkas av de nya bestämmelserna om förmånsrätt ligger också till grund för kapitel 6.2 och 6.3.

Intervjuer har även genomförts med företrädare för Ackordcentralen och Skandinaviska enskilda banken. En konkursförvaltare har också intervjuats för att utreda de sakrättsliga aspekterna av olika typer av säkerheter. Kommentarer och synpunkter från dessa intervjuer redovisas också i den löpande texten.

Under arbetets gång fick jag kunskap om en försäkring som alternativ säkerhet som håller på att utvecklas av det oberoende försäkringsbolaget Nordisk Garanti. En intervju har därför också genomförts med en företrädare för Nordisk Garanti. En redogörelse över denna försäkring finns i kapitel 4.6.

1.4 Disposition

Uppsatsen är indelad i sju kapitel. I första kapitlet presenteras syfte och metod m.m. I andra kapitlet redogörs översiktligt för förmånsrättslagen och skillnaden mellan olika förmånsrätter. I kapitel tre redogörs för de ändringar som gjorts i förmånsrättslagen och även för en kompletterande lagändring i hyreslagen som berör fastighetsägare.

I fjärde kapitlet följer en redogörelse av motiven till införandet av förmånsrätt till tre månaders hyra samt motiven till varför regeringen valde att slopa samma förmånsrätt.

I kapitel fem presenteras olika säkerheter som fastighetsägaren kan begära av hyresgästen och vilka säkerheter som är vanligast att fastighetsägaren ställer i dag. Slutligen redogörs i kapitel sex de effekter lagändringen har haft på fastighetsägare.

Det sjunde och avslutande kapitlet innehåller egna kommentarer och en analys utifrån det redovisade materialet.

2 Förmånsrätt

När ett företag går i konkurs skall utbetalning ske till alla borgenärer som har en fordran i konkursen. En grundläggande princip vid utdelning i konkurs är *likabehandling* det vill säga att alla borgenärer skall ha lika rätt till konkursboets tillgångar. Detta innebär att borgenärerna får betalt i förhållande till sin fordran. En del fordringar har dock *förmånsrätt* vid utmätning och konkurs. Förmånsrätt är en företrädesrätt till betalning vid utmätning eller konkurs och innebär att en borgenär med förmånsrätt skall ha full betalning för sin fordran innan lägre prioriterade fordringsägare får betalt. Förmånsrätterna utgör således ett undantag från huvudregeln om likabehandling.

Det finns flera syften med förmånsrätter. Till exempel har lagstiftaren velat uppmuntra att personer åtar sig uppdrag som till exempel rekonstruktörer åt ett företag i ekonomisk kris och att kredit ges till ett företag under försök till företagsrekonstruktion. Det är även viktigt att stimulera kreditgivning, särskilt långvariga krediter som panträtt och företagshypotek. En realsäkerhet kan också förbilliga krediten, det vill säga sänka räntan.¹

Reglerna om vilka fordringar som har förmånsrätt och i vilken turordning utbetalningen skall ske regleras i Förmånsrättslagen (1970:979). Förmånsrättslagen ändrades, som nämnts, senast 2004 då en rad principiella förändringar genomfördes. Bland annat slopades då den särskilda förmånsrätten för hyra och arrende. Innan lagändringen hade fastighetsägare förmånsrätt för hyra motsvarande tre månader. Från och med 2004 är fastighetsägarnas fordran för hyra och arrende oprioriterad.

2.1 Förmånsrättslagen

Förmånsrätt fanns längre tillbaka i 17 kap handelsbalkens bestämmelser om förmånsrätt i konkurs m.m. Dessa bestämmelser härstammade i sin tur från 1734 års lag. Reglerna i 17 kap HB reformerades bland annat i viss mån i samband med tillkomsten av 1862 års konkurslag.² Först den 1 januari 1972 trädde emellertid en modern lagstiftning i kraft - Förmånsrättslagen.

¹ SOU 1999:1, s 83.

² SOU 1969:5, s. 39 och Walin, Gösta, Rydin, Bengt, Kihlgren, Tuula T, *Förmånsrättslag lönegaranti, kvittning mot lön m.m. (cit. Walin-Rydin-Kihlgren)*, 1995, s. 15.

Förmånsrättslagen delar in förmånsrätterna i två grupper, *särskilda* och *allmänna* förmånsrätter. De fordringar som inte är särskilda eller allmänna förmånsrätter är *oprioriterade* eller *efterställda* fordringar.³

2.1.1 Särskilda förmånsrätter

Särskilda förmånsrätter belastar bara viss egendom och gäller vid både utmätning och konkurs. Om en borgenär med särskild förmånsrätt inte får full betalning för sin fordran på den särskilda egendomen kan denne göra anspråk på resterande fordran tillsammans med övriga oprioriterade borgenärer.⁴ Eftersom de särskilda förmånsrätterna med undantag för företagshypoteksunderlaget gäller i individuellt bestämd egendom uppkommer sällan en kollision mellan olika särskilda förmånsrätter. Om kollision ändå uppkommer gäller de särskilda förmånsrätterna i huvudsak i paragrafordning. Särskild förmånsrätt har generellt sett företräde över allmän.⁵

Bland de särskilda förmånsrätterna prioriteras i första hand innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal för fordran mot emittentsinstitut enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.⁶

Därefter följer förmånsrätt på grund av olika slags panträtt och retentionsrätt i lös egendom. Exempelvis sjöpanträtt, handpanträtt samt inteckning i skepp och skeppsbygge.⁷

Vidare tillkommer särskild förmånsrätt försäkringstagares och andra ersättningsberättigades fordran på grund av försäkringsavtal hos försäkringsgivare.

Slutligen följer särskild förmånsrätt i fast egendom. Vad som är fast egendom och således utgör objekt för här avsedda förmånsrätter framgår av 1 kap. 1 § och 2 kap. JB.⁸

³ Walin, Gösta, Gregow, Torkel, *Förmånsrättslagen, lönegarantilagen m.m. – en kommentar* (cit. Walin-Gregow), 2004, s. 17.

⁴ Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom* (cit. Håstad), 1996, s. 124-127.

⁵ Fordringar med förmånsrätt enligt 10 eller 10 a §§ förmånsrättslagen kan dock vid behov tas ut före fordringar med särskilt förmånsrätt enligt 8 § förmånsrättslagen i annan lös egendom än tomträtt. Det är sålunda bara allmän förmånsrätt för de kostnader och fordringar som avses i 10 och 10 a §§ vilket kan komma att gå före särskild förmånsrätt i detta fall. I övrigt går särskild förmånsrätt alltid före, Walin-Gregow, s. 25.

⁶ Walin-Gregow, s. 19.

⁷ Walin-Gregow, s. 37.

⁸ Walin-Gregow, s. 50.

2.1.2 Allmänna förmånsrätter

Allmänna förmånsrätter avser hela gäldenärens egendom och gäller endast vid konkurs. Den inbördes ordningen mellan allmänna förmånsrätter bestäms undantagslöst av paragrafens följd. Detta framgår av ordet ”därefter” i 10a -13 §§ förmånsrättslagen.⁹ Fordringar med allmän förmånsrätt enligt samma paragraf har således inbördes lika rätt.¹⁰

Bland de allmänna förmånsrätterna prioriteras i första hand fordringar på konkurskostnader. Hit räknas bland annat den kostnad borgenären har haft för att försätta gäldenären i konkurs, arvode och kostnadsersättning till rekonstruktör samt de kostnader för åtgärder som vidtagits av konkursförvaltare och varit till borgenärernas bästa.¹¹

Därefter följer allmän förmånsrätt med fordran på ersättning av uppdrag att fullgöra sådan revision som är föreskriven enligt lag. En revisor har möjlighet att i viss utsträckning säkerställa ett kommande arvode genom att begära förskott. Förskottsbetalning har emellertid i viss utsträckning kunnat återvinnas enligt 4 kap. 10 KL. Det har vidare enligt regeringen ansetts tveksamt om förskott, i vart fall om det uppgår till större belopp, är förenligt med den oberoende ställning som revisorn skall inta gentemot företaget. Det aktuella problemet har därför lösts genom att revisorerna har fått viss förmånsrätt.¹²

Företagsinteckning är nästa allmänna förmånsrätt. Förmånsrätten gäller endast i 55 procent av värdet av den egendom som återstår sedan borgenärer med förmånsrätt enligt ovan nämnda förmånsrätter har fått betalt.¹³

Slutligen följer allmän förmånsrätt för fordringar som arbetstagare kan ha på grund av anställning, till exempel fordran på lön, semesterlön eller annan ersättning. Även fordran på framtida pension till arbetstagare har en allmän förmånsrätt.¹⁴

2.1.3 Övriga förmånsrätter

Sedan de förmånsberättigade borgenärerna fått betalt utgår betalning till borgenärer utan förmånsrätt, dessa fordringar kallas *oprioriterade*.¹⁵ Även de fordringar som haft särskild förmånsrätt i viss egendom men egendomen inte räckt för att betala fordringen, blir

⁹ Wallin-Gregow, s. 25.

¹⁰ Walin-Gregow, s. 77.

¹¹ Se 10 § förmånsrättslagen.

¹² Prop. 1986/87:90 s. 175, samt Walin-Gregow, s. 83.

¹³ Walin-Gregow, s. 85.

¹⁴ Walin-Gregow, s. 92-120.

¹⁵ Se 18 § förmånsrättslagen.

oprioriterade fordringar. Exempel på fordringar utan förmånsrätt är skatter, leverantörsfordringar och hyresfordringar. Alla oprioriterade fordringar har inbördes lika rätt.¹⁶

Efter de oprioriterade fordringar får de *efterställda fordringar* betalt. Efterställda fordringar är böter, viten och fordringar på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott.¹⁷ Dessa fordringar får betalt först efter alla andra fordringar är betalda. Fordringar kan vara efterställda enligt avtal. Den inbördes ordningen mellan flera efterställda civilrättsliga fordringar får prövas för varje enskilt fall med hänsyn till omständigheterna.¹⁸

¹⁶ Walin-Gregow, s. 123.

¹⁷ Se 19 § förmånsrättslagen.

¹⁸ Walin-Gregow, s. 25-26, med hänvisning till SOU 1969:5, s. 167 och 170.

3 2004 års reform av förmånsrättsreglerna

3.1 Ändringarna i förmånsrättslagen

Det går ofta att åberopa goda skäl för att införa än den ena och än den andra förmånsrätten. Eftersom den som får förmånsrätt till fullo uppskattar värdet av förmånsrätten, medan dess nackdel pulveriseras hos många andra borgenärer, kan det vara frestande för lagstiftaren att införa förmånsrätter. Historiskt kan man se hur förmånsrätter gärna ökar genom enskilda beslut, varefter de skärs ner vid en samlad översyn av förmånsrättsordningen.¹⁹ Den senaste begränsningen av förmånsrätterna skedde 2004 genom lag 2003:535. Lagen grundas på Förmånsrättskommitténs betänkande SOU 1999:1 samt proposition 2002/03:49 och bet. 2002/03:LU17. Ändringen innebär såväl principiellt som praktiskt viktiga förändringar.

Syftet med 2004 års reform var, enligt förarbetena, att öka intressegemenskapen mellan ett företags borgenärer och utjämna konkurrensförhållandena mellan företag som drivs vidare under konkurs och andra företag. Syftet var även att bidra till att kreditgivningen och kredituppföljningen ytterligare inriktas på ett projekts utsikter till lönsamhet, att insolvenshanteringen sker mer skyndsamt och att oprioriterade borgenärer får bättre utdelning i konkurs. De oprioriterade borgenärernas ökade utdelning skedde på bekostnad av kreditgivare som hade en tämligen god säkerhet i form av företagshypotek.²⁰

Reformen innebar i huvudsak följande:

Största förändringen i reformen av förmånsrättsreglerna är ändringen beträffande företagshypotek och företagsinteckning. Den särskilda förmånsrätten på grund av företagshypotek har gjorts om till en allmän förmånsrätt på grund av företagsinteckning, vilken får göras gällande i 55 procent av boets värde sedan fordringar med bättre förmånsrätt blivit betalda. I anslutning härtill har lagen (1984:649) om företagshypotek upphävts och ersatts av en ny lag om företagsinteckning av i huvudsak samma innehåll såvitt avser inskrivningsförfarandet och vad som har samband därmed.²¹ Som nämnts slopades också den särskilda förmånsrätten för hyra och arrende.

¹⁹ Walin-Gregow, s. 13.

²⁰ Prop. 2002/03:49, s. 1.

²¹ Prop. 2002/03:49, s. 94.

Vidare avskaffades den allmänna förmånsrätten för skatter och allmänna avgifter. Anledningen till detta är att staten skall känna ett större behov av att medverka mera aktivt vid ackordförhandlingar i en företagsrekonstruktion. Ackordförhandlingar omfattar det som kvarstår när de prioriterade fordringsägarna har fått betalt. Staten har ändå en viss garanti eftersom det framgår av Skattebetalningslagstiftningen (1997:483) att staten kan kräva sin fordran hos ställföreträdaren.²²

Vissa jämkningar skedde beträffande förmånsrätten för lönefordringar. Förändringarna i Löneförmånsrätten innebar vidare att man sänker antalet månader för fordringar och lönegaranti till högst tre månader, och att man höjer garantibeloppet till max fyra gånger basbeloppet. Anledningen till dessa förändringar sägs vara att företagen skall påbörja rekonstruktion tidigare. Enligt det gamla systemet blev lönefordringar ofta för höga för att det skulle löna sig att gå in i en rekonstruktion. Om företag sökte hjälp innan krisen blev för stor skulle många av de fall som lett till konkurser kunnat räddas genom en företagsrekonstruktion.²³

Böter, viten och fordringar på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott har blivit efterställda vid konkurs.²⁴

3.1.1 Förmånsrätten för fastighetsägare

Förmånsrätten för fastighetsägare tillkom som ett skydd för såväl fastighetsägare som företag. Förmånsrätten innebar att fastighetsägaren egentligen inte behövde bli berörd av ett företags konkurs. Med reformen 2004 ville lagstiftaren istället få till stånd en situation där inte bara fastighetsägaren utan alla fordringsägare berörs mer påtagligt av ett företags konkurs.

Motiven bakom införandet och slopandet av förmånsrätten presenteras nedan.

3.1.1.1 Syftet bakom förmånsrätt till hyra

Före reformen 2004 av förmånsrättslagen hade fastighetsägare således särskild förmånsrätt till tre månadshyror. Förmånsrätten för fastighetsägare fanns då i 5 § förmånsrättslagen och löd:

5 § Förmånsrätt i lös egendom som hör till näringsverksamhet följer med
1. fordran hos hyresgäst eller arrendator på grund av hyres- eller arrendeavtal angående lägenhet eller jord

²² Prop. 2002/03:49, s. 72.

²³ Prop. 2002/03:49, s. 79-80.

²⁴ Walin-Gregow, s. 18.

som var avsedd för verksamheten, dock ej med större belopp än som svarar mot tre månaders hyra eller ett års arrendeavgift,

2. företagshypotek.

Särskilda föreskrifter om vilka slag av lös egendom som omfattas av företagshypotek tillämpas också ifråga om förmånsrätt enligt 1 §.

Med förändringarna av förmånsrättslagen 2004 försvann, som nämnts, denna förmånsrätt och fastighetsägaren fordran blev oprioriterad i konkursen.

Det huvudsakliga motivet till att förmånsrätt till hyra infördes var att hyresvärden annars skulle kunna utnyttja sin rätt att häva avtalet även vid tillfälliga betalningssvårigheter hos hyresgästen. Det ansågs vara till fördel för samtliga borgenärer att fastighetsägaren inte omedelbart häver avtalet vid utebliven betalning.²⁵ Hyreskontraktet är oftast avgörande för gäldenärens förutsättningar att klara en tillfällig nedgång. Sågs hyreskontraktet upp upphör i många fall förutsättningarna för att över huvud taget driva ett företag vidare.

Förmånsrätten begränsades till tre månaders hyra. Tre månader ansågs tillräckligt för konkursförvaltaren att närmare undersöka konkursgäldenärens förvärvsverksamhet och besluta om hur verksamheten lämpligen bör rekonstrueras eller avvecklas.²⁶ Bankspektionen menade i sitt remissyttrande att flyttning av konkursföretag ofta innebär att verksamheten avsevärt försvåras eller omöjliggörs.²⁷

Huruvida hyresvärden skulle kunna begära *säkerhet* för sina framtida krav på hyra istället för en förmånsrätt diskuterades också i förarbetena till lagen. Regeringen ansåg dock att "...det för borgenärernas gemensamma bästa är bättre att förse fordringar på hyra med förmånsrätt än att hänvisa hyresvärdar till att säkerställa sig genom enskilda överenskommelser".²⁸ Även remissinstanserna som företrädde kreditgivningen godtog förslaget om förmånsrätt.

Det hölls nordiska överläggningar om konkursrätten inför omarbetningen av förmånsrättslagen 1970. Under dessa överläggningar ansåg Danmark och Norge att förmånsrätten till hyra inte var motiverad. Dessa länder avskaffade förmånsrätten till tre månaders hyra långt tidigare än Sverige. I Danmark finns dock en möjlighet att, åtminstone för viss tid, göra fordringar på hyra till massakrav, det vill säga krav som skall tillgodoses innan utdelning sker till borgenärerna. Även i Sverige fördes diskussioner om att slopa

²⁵ Prop. 2002/03:49, s. 104.

²⁶ Walin- Rydin- Kihlgren, s. 53.

²⁷ Prop. 1970:142, s. 94.

²⁸ Prop. 1970:142, s. 94.

förmånsrätten vid hyra vid 1970 års reform, men regeringen valde vid det tillfället att behålla förmånsrätten och slopade den inte förrän långt senare, i och med reformen 2004.²⁹

3.1.1.2 Syftet bakom sloandet av förmånsrätten

I den proposition som föregick 2004 års reform ansågs de skäl som en gång motiverade införandet av förmånsrätt för hyra uppvägas av andra skäl. Bland annat anfördes att särintressena vid konkurs borde begränsas och att förutsättningarna för företagsrekonstruktion skulle bli bättre.³⁰

Lagstiftaren ansåg att det fanns fler borgenärsgupper som också bidrar med viktiga tillgångar, t.ex. lease- och licensgivare, som inte hade förmånsrätt. Vidare framfördes att fastighetsägare kan skydda sin rätt genom att begära säkerhet för framtida fordringar. Det faktum att hyresgästen är näringsidkare innebär att detta torde förekomma i en inte obetydlig utsträckning, enligt förarbetena. Det nya massaansvaret i 31 § 5 st. hyreslagen, där hyresvärdens hyresfordran blir en fordran på konkursboet ansågs vidare till viss del kompensera den slopade förmånsrätten.³¹

Lagstiftaren har önskat få till stånd en situation där alla fordringsägare mer eller mindre kommer att bli berörda av ett företags obestånd. Då kommer fordringsägarna att vara mer engagerade och de blir noggrannare med att följa upp sina kreditengagemang. Detta innebär i sin tur att ett företags ekonomiska problem torde uppmärksammas i ett tidigare skede, vilket leder till att förutsättningarna för en rekonstruktion ökar.³²

3.2 Följdändringarna avseende hyra

I samband med reformen av förmånsrättslagen 2004, skedde även kompletterande ändringar i andra lagar. Bland annat gjordes ett tillägg i 31 § hyreslagen.³³ Det innebar att ett konkursbo under vissa förutsättningar blir skyldig att betala hyran om lokalen inte inom en månad ställs till hyresvärdens förfogande. Ansvaret är ett s.k. massaansvar, det vill säga betalning skall utgå innan tillgångarna fördelas mellan borgenärerna. Det uttalades i propositionen att denna

²⁹ Prop. 1970:142 s. 94 med hänvisning till lagutskottets betänkande 2002/03:LU17, s. 178, 179, 182.

³⁰ Prop. 2002/03:49, s. 104-105.

³¹ Prop. 2002/03:49, s. 104-105.

³² *Nya regler kan bli dyra för småföretagare*, debattartikel www.ff.se/nyheter.php?id=78, 2004-02-16.

³³ 12 kap. JB.

ändring till viss del kunde ses som en *kompensation* för den slopade förmånsrätten.³⁴

3.2.1 Massaansvaret i hyreslagen

Det nya stycket i 31 § hyreslagen lyder:

”Om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa en lokal till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta, ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande.”

Huvudsyftet med tillägget var att ett konkursbo som fortsätter driften skall verka under samma förutsättningar som gäller för solventa företag och företag under företagsrekonstruktion.³⁵ Tidigare var det nämligen möjligt för ett konkursbo att fortsätta driften av hyresgästens verksamhet utan betalningsskyldighet för företagets lokalhyra. Det var även vanligt att konkursboet inte utrymde lokalerna förrän långt efter konkursbeslutet. Detta rättsläge var resultatet av ett rättsfall, NJA 1999 s. 617, där HD valde att inte ålägga ett konkursbo betalningsskyldighet för hyra eller svaranden skadestånd trots att boet fortsatt driften i lokalerna. Hyresvärden förlorade på grund av denna reglering oftast en stor summa pengar genom att inte kunna hyra ut lokalen till någon annan. Genom den nya regeln i hyreslagen blir det således inte längre möjligt för ett konkursbo att utan ersättning sitta kvar i lokalerna längre än en månad från värdens uppmaning.³⁶

Med hyra avses troligen inte enbart själva hyresbetalningen. I propositionen framhölls att massaansvaret till viss del kan ses som en kompensation för den slopade förmånsrätten.³⁷ Den tidigare förmånsrätten till hyra förutsatte inte att fordringen avsåg obetald hyra utan den kunde t.ex. även gälla ett *skadeståndsanspråk* som härrörde ur hyresförhållandet. Detta måste rimligen innebära att man till begreppet hyra enligt den nya bestämmelsen i princip får räkna de förpliktelser en hyresgäst är skyldig att fullgöra gentemot hyresvärden för att få nyttja lokalen.³⁸

3.2.1.1 Krav på uppmaning till konkursboet

Konkursboets ansvar, enligt 31 § hyreslagen, förutsätter att hyresvärdens *uppmanar* konkursboet att ställa lokalen till

³⁴ Prop. 2002/03:49, s 104, samt Holmqvist, Leif, Thomsson, Rune, Hyreslag – *en kommentar* (cit. *Holmqvist-Thomsson*), Stockholm, 2003, s 224.

³⁵ Prop. 2002/03:49, s. 103.

³⁶ Holmqvist- Thomsson, s. 223.

³⁷ Prop. 2002/03:49, s. 104 samt Holmqvist – Thomsson, s. 224.

³⁸ Holmqvist- Thomsson, s. 224.

hyresvärdens förfogande. Det gäller således för hyresvärden att så snart som möjligt efter konkursbeslutet reagera med en uppmaning.³⁹ Hyresvärdens uppmaning har inte införts i den uppräkningslista som finns i 12 kap. 63 § JB. Detta innebär att det inte föreligger några särskilda formkrav och att en muntlig uppmaning i sig är tillräcklig. Det är dock lämpligast att uppmaningen är skriftlig eftersom det är hyresvärden som har bevisbördan för att boet har fått uppmaningen.⁴⁰

Uppmaningen påverkar inte avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen. Bestämmelsen ger inte en hyresvärd rätt att *kräva* att lokalen skall ställas till hans förfogande utan anger enbart vad som blir konsekvensen för konkursboet om en lokal *inte* ställs till värdens förfogande.⁴¹ Hyresavtalet måste således sägas upp för att upphöra att gälla. Det vanligaste är att hyresvärdarna, ibland genom sin advokat, i sin uppsägningshandling även uppmanar konkursboet att ställa lokalen till förfogande. Hyresvärden har dock bevisbördan för att en uppmaning att ställa lokalen till förfogande har skett.

För att förmånsrätt för hyresvärden skulle föreligga fordrades enligt dåvarande 5 § förmånsrättslagen att hyresförhållandet *bestod* vid konkursutbrottet. I analogi härmed torde ansvaret enligt femte stycket förutsätta ett bestående hyresförhållande när uppmaningen görs.⁴²

3.2.1.2 Ställa lokalen till hyresvärdens förfogande

Vad som avses med att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande är inte klarlagt.⁴³ Regeringen framför i propositionen att vad som skall krävas för att detta skall vara uppfyllt får överlämnas till rättstillämpningen. Normalt torde, enligt regeringen, en lokal vara ställd till hyresvärdens förfogande när denne fått nycklarna till lokalen.⁴⁴ Samtidigt betonar regeringen att hyresvärden skall kunna förfoga och nyttja lokalen.⁴⁵ Det är således oklart vad som gäller om konkursförvaltaren inte lyckas få samtliga nycklar till lokalen, vilket inte är en ovanlig situation. En annan oklarhet uppstår om det i lokalen finns egendom kvar som ingår i konkursboet, till exempel beneficieegendom tillhörig konkursgäldenären, anställdas egendom eller egendom tillhörig tredje man såsom leasad eller hyrd egendom.⁴⁶

Utifrån de intervjuer som genomförts förefaller de vara så att hyresvärdar och konkursförvaltare tolkar rekvisitet ”ställa en lokal till hyresvärdens förfogande” olika. Fastighetsbolaget Vasakronan menar

³⁹ Holmqvist- Thomsson, s. 225-226.

⁴⁰ Holmqvist- Thomsson, s. 224.

⁴¹ Holmqvist- Thomsson, s. 225.

⁴² Holmqvist- Thomsson, s. 225.

⁴³ Prop. 2002/03:49, s. 145.

⁴⁴ Prop. 2002/03:49, s. 104.

⁴⁵ Prop. 2002/03:49, s. 145.

⁴⁶ Savin, Peter, *Konkursboets massaansvar för hyra och lön (cit. Savin)*, Advokaten, nr. 3, 2004, 20.

att lokalen kan anses vara ställd till fastighetsägarens förfogande, enligt juristen Mats Wihlborg, ”i det ögonblick som ägaren har faktisk möjlighet att hyra ut lokalen till någon annan”. Enligt Wihlborg kan detta inte automatiskt anses uppfyllt enbart när nyckeln till lokalen återlämnas. ”Har lokalen till exempel nyttjats av ett charkuteri som gått i konkurs och kött finns kvar i lokalen kan vi ju inte hyra ut den”.⁴⁷ Även Lars Henriksson, verkställande direktör på Första Fastighets AB IDEON i Lund, anser att lokalen är ställd till hyresvärdens förfogande när den är i *vedertaget* skick. Detta stödjer Henriksson på hyresavtalet där det i de flesta fall står att lokalen skall lämnas i vedertaget skick.⁴⁸ Att hyresvärdar gör denna tolkning av bestämmelsen är inte förvånande, hyresvärdens huvudintresse är ju att kunna hyra ut lokalen igen så snart som möjligt. ”Städning av en stor lokal tar både lång tid och kan uppgå till stora kostnader. Ibland kan lokalerna behöva saneras eller liknande”, menar juristen Mats Wihlborg.⁴⁹

Advokat Peter Savin skriver i en artikel i tidskriften Advokaten att lokalen är ställd till hyresvärdens förfogande när hyresvärden fått det exklusiva nyttjandet av lokalen. Savin menar att lokalen kan anses ställd till hyresvärdens förfogande när nycklarna återfåts och förvaltaren på ett entydigt sätt tillkännagivit sin avsikt att ställa lokalen till hyresvärdens exklusiva förfogande.⁵⁰

Avgörande för frågan huruvida konkursboet ställt lokalen till hyresvärdens förfogande eller ej kan således inte anses helt klarlagt. Det osäkra rättsläget kommer högst sannolikt leda till tvister framöver.

⁴⁷ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29.

⁴⁸ Intervju med verkställande direktör Lars Henriksson, Första Fastighets AB IDEON i Lund, 2005-05-03.

⁴⁹ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29.

⁵⁰ Savin, s. 20.

4 Säkerheter för hyreskontraktet

4.1 Säkerheter

Den tidigare förmånsrätten till tre månaders hyra var en form av säkerhet för fastighetsägare. Eftersom förmånsrätten var en *särskild förmånsrätt* med separationsrätt i lös egendom var utdelningen till fastighetsägare i konkurs mycket säker. Förmånsrättsordningen har stor betydelse för kreditgivning och avgör i princip vilken risk parterna tar då man ingår affärsförbindelser med varandra. Den borgenär som har en förmånsrätt har möjlighet att avvakta med att vidta olika former av indrivningsåtgärder då motparten är i ekonomisk kris.

Slopandet av förmånsrätten till tre månaders hyra innebar därför en försämring av fastighetsägarnas rättsliga ställning. För att kompensera förlusten av förmånsrätten kan en fastighetsägare begära säkerhet hos hyresgästen vid uthyrning av lokal. Även i propositionen försvarade regeringen slopandet av förmånsrätten med att ”fastighetsägare kan vidare skydda sin rätt genom att begära säkerhet för sina fordringar, vilket lär förekomma i en inte obetydlig utsträckning, särskilt när hyresgästen är näringsidkare”. Regeringen påpekade vidare att det förhållandet att en hyresvärd hyresfordran i större utsträckning än i dag föreslås bli en fordran på konkursboet kan för övrigt också till viss del sägas kompensera en slopad förmånsrätt.⁵¹

Det finns olika former av säkerheter; säkerheter som är beroende av företagets utveckling eller säkerheter som är oberoende av företagets utveckling. Panträtt i fast egendom är en oberoende säkerhet och också den vanligaste typen av säkerhet. En annan vanlig form av säkerhet är företagsinteckning (en reform av företagshypoteket) som är en beroende säkerhet eftersom den innefattar omsättningstillgångar.⁵² En tredje form av säkerhet är borgen, vilket innebär att en utomstående går in och tar på sig ansvaret att betala om kredittagaren inte sköter sig.⁵³

Det finns således många olika säkerheter för en fastighetsägare att välja vid tecknande av hyreskontrakt. Nedan presenteras de säkerheter som, utifrån de intervjuer som utförts, förefaller vara vanligast.

⁵¹ Prop. 2002/03:49, s. 104-105.

⁵² Broomé, Per, Elmér, Leif, Nylén, Bertil, *Kreditgivning till företag*, Lund, 1998, s. 189-190, 201.

⁵³ Hallgren, Örjan, *Finansiell strategi och styrning*, Helsingborg, 2002, s. 231.

Fördelar och nackdelar med olika säkerheter diskuteras från både fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv. Därefter redogörs för vilka säkerheter som fastighetsägare ställer i dag för ett hyreskontrakt utifrån de intervjuer som företagits.

4.2 Borgensåtagande

Borgen är ett löfte av en eller flera personer att betala en skuld för någon annan om denne inte betalar. Den som tecknar borgen, det vill säga går i borgen för någon, kallas borgensman. Kreditgivaren går under beteckningen borgenär och låntagaren benämns gäldenär.⁵⁴ Reglerna om borgen finns i 10 kap. HB. Det finns olika slags borgen, *proprieborgen* och *enkel borgen*. Vid enkel borgen kan borgenären som regel inte kräva borgensmannen förrän det visat sig att huvudgäldenären inte kan fullgöra sin förpliktelse.⁵⁵ Vid *proprieborgen* kan borgenären omedelbart kräva vem han vill av borgensmannen eller huvudgäldenären, så snart någon betalning uteblivit. Borgensmannen har gått i borgen ”såsom för egen skuld”.⁵⁶ *Proprieborgen* är den vanligaste förekommande form av borgen inom kreditväsendet.⁵⁷

Fördelen med borgensåtagande är många. Borgensåtagande är relativt enkelt att teckna och kostar ingenting att upprätta. Varken borgensmannen eller gäldenären behöver således ligga ute med pengar under borgensåtagandet. Pengarna kan istället användas till att bedriva verksamheten.

Nackdelen med borgensåtagande är dock att fastighetsägaren kontinuerligt måste kontrollera att borgensmannen har tillräckliga medel för att täcka borgensåtagandet utifall gäldenären inte skulle fullgöra sina åtaganden gentemot borgenären. Att borgensmannen har god ekonomi när kontraktet tecknas behöver inte betyda att borgensmannen har det när borgensåtagandet skall verkställas.

4.3 Bankgaranti

Bankgaranti är en borgensförbindelse där banken garanterar det belopp som kunden kan åläggas betala för att han inte fullgjort sina åtaganden mot tredje man. För banken innebär utställandet av en bankgaranti ett åtagande som i princip kan jämföras med beviljande av en kredit. För att få en bankgaranti måste kunden alltid skriva på en

⁵⁴ 10 kap 8-9 §§ HB.

⁵⁵ I allmänhet låter sig inte borgenären nöja sig med en enkel borgen varav denna form av borgen inte kommer att diskuteras vidare i uppsatsen.

⁵⁶ 10 kap. 9 § HB.

⁵⁷ Walin, Gösta, *Borgen och tredjemanspant*, 2002, s. 31.

motförbindelse till banken. I motförbindelsen bekräftar kunden sin skyldighet att betala till banken vad banken visar att den har erlagt på grund av garantin. Banken kräver även att kunden ställer säkerhet för motförbindelsen. De vanligaste säkerheterna är pantförskrivning eller någon form av borgensförbindelse. Säkerhet kan också ställas genom att belopp spärras på ett konto. Förutom att ställa en säkerhet utgår en årlig avgift på garantibeloppet. Hur stor avgiften blir bestäms individuellt och beror bland annat på kundens ekonomiska ställning, vilken säkerhet som ställs och övriga affärsrelationer mellan banken och kunden. Bankgarantins giltighet är kopplad till kundens och bankens avtal. Skulle avtalet inte vara tidsbegränsat införs i bankgarantin normalt en uppsägningsbestämmelse. Garantier med en giltighet över tio år är ovanliga.⁵⁸

Det finns två olika varianter av bankgaranti, en demand-garanti och borgensgaranti. Den senare är en proprieborgen där banken betalar ut garantin efter lagakraftvunnen dom. En demand-garantin betalas ut vid första anmodan. Vanligast är en borgensgaranti.

För större företag med stor kreditvärdighet kan bankgaranti vara ett bra alternativ. Generellt kan sägas att ju större och starkare företaget är, desto mindre blir kostnaden och desto större anledning att välja bankgaranti. Det kan dessutom upplevas som smidigt och tryggt att gå till en bank som företaget litar på och där det kanske har andra åtaganden eller lån. För mindre företag eller företag i ett uppstartningskede kan det däremot vara svårt att prestera en nödvändig säkerhet för bankgarantin. Sådana företag arbetar ofta med ett minimum av eget kapital i bolaget och i den mån det överhuvudtaget finns något utrymme för säkerheter behövs de till nödvändiga krediter för driften av rörelsen.⁵⁹ En annan fördel med bankgaranti är att garantin inte binder upp kapital.⁶⁰

Fastighetsägare kräver ofta någon form av bankgaranti vid hyreskontraktstecknande. Säkerheten är i deras synvinkel en ”säker” säkerhet där de själva inte behöver kontrollera hyresgästens ekonomiska situation, utan bankgarantin löses ut när hyresgästen inte kan betala.

4.4 Deponering

En form av säkerhet vid tecknande av hyreskontrakt är deposition. Deposition består av ett penningbelopp på bankräkning som är

⁵⁸ Intervju med ekonom Susanne Hammer, Garantigruppen på Skandinaviska enskilda banken, 2005-06-07.

⁵⁹ Intervju med vice verkställande direktör Tore Ljungkvist, Fastighetsägarna Stockholm AB, 2005-04-26.

⁶⁰ Intervju med ekonom Susanne Hammer, Garantigruppen på Skandinaviska enskilda banken, 2005-06-07.

pantförskriften för hyresvärdens fordran. Depositionen avser således att säkerhetsställa hyreskontraktets fullgörande.

Fördelen med deposition är att det är relativt enkelt. Det handlar i praktiken enbart om att deponera pengar på ett särskilt konto. Den enda kostnaden är att upprätta ett depositionsavtal. Deposition är således ett bra alternativ för små- och nystartade företag. Fastighetsföretaget Vasakronan är ett exempel på fastighetsföretag som i första hand använder deposition till små och nystartade företag som hyresgäster.⁶¹

Ytterligare en fördel med deposition är att Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) är tillämplig på depositionsavtalet. Det kan därför utformas efter hyresvärdens och hyresgästens egna önskemål. Vanligast är att deponera tre månadshyror.⁶²

Nackdelen med deponering är att det binder en stor summa pengar. Att ha pengar bundna på ett bankkonto kostar i form av den avkastning företaget annars skulle ha erhållit. Innehar företaget inte dessa likvida medel måste de *dessutom* lånefinansiera depositionen. Detta kostar i form av ränta. En nystartad verksamhet kan finna det svårt att erhålla de medel som krävs för att starta en rörelse. Samtidigt kan åtkomsten av en lokal vara en avgörande faktor för att verksamheten skall kunna påbörjas eller ej.⁶³ Jones Lang Lasalle, Sveriges största uthyrare av lokaler, använder inte depositioner vid tecknande av hyreskontrakt. Orsaken är att företaget anser att detta inte är något bra sätt att hantera pengar på.⁶⁴ Inte heller Patrik Nevsten, som är privat fastighetsägare i Malmö, använder deposition. Anledningen är densamma: ”Det binder för mycket kapital. Ingen ekonom tycker om åtgärder som binder kapital.”⁶⁵

Monica Crusner, advokat på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, förespråkar användandet av deposition vid tecknande av hyreskontrakt. Crusner menar att hyresvärdar i högre grad bör använda sig av deponering eftersom det är vanligt förekommande i de flesta EU-länder. I Sverige är deposition mer vanligt i andra sammanhang än vid tecknande av hyreskontrakt, t.ex. vid förhyrning av bil. Även vid medlemskap i en golfklubb är det sedvana att betala in en summa pengar som betalas tillbaka vid utträde ur klubben.

⁶¹ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29.

⁶² Intervju med advokat Monica Crusner, Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-20.

⁶³ Intervju med advokat Monica Crusner, Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-20.

⁶⁴ Intervju med förvaltningschef Ann-Sofie Sääf, Jones Lang Lasalle, 2005-05-03.

⁶⁵ Intervju med Patrik Nevsten, privat fastighetsägare, 2005-04-22.

4.5 Covenants

Ett alternativ till säkerhet är *covenants* (på svenska klausul). Covenants är inte en säkerhet i dess strikta mening, utan ett kontraktuellt åtagande där borgenären har stor insyn i gäldenärens verksamhet. Det finns olika former av covenants som vanligtvis även kombineras med varandra. De vanligaste covenants är negativ-klausuler, Pari Pari klausuler och specialiserade covenants. Negativ-klausuler innebär att kredittagaren åtar sig att inte ge andra kreditgivare säkerhet i den förmögenhetsmassa vilken den ursprungliga kreditgivaren räknat med att ha som säkerhet för sin kredit. Negativ-klausuler tillhör de mest grundläggande av alla covenants.⁶⁶ Pari Pari klausuler innebär att kredittagaren intygar att inte sätta något annat säkerhetslöst lån före kreditgivarens.⁶⁷

Det finns flera olika exempel på specialiserade covenants, t.ex. informativa, finansiella, övervakande eller dispositionsbegränsade covenants. Finansiella covenants är uppbyggda kring gäldenärens finansiella nyckeltal och möjliggör att med god precision och tydlighet definiera de ramar som gäldenären måste hålla sig inom.⁶⁸ Med en informativ covenants har gäldenären en informationsplikt om sin verksamhet till borgenären.⁶⁹ Övervakande covenants liknar de informativa och brukar i regel förekomma i kombination med den senare. En övervakande covenant kan vara till exempel villkor avseende kontinuitet i redovisningssystemet.⁷⁰ Disponeringsbegränsade covenants syftar till att begränsa kredittagarens möjligheter till att fritt disponera de tillgångar som ligger i kredittagarens verksamhet. Ett exempel på individualiserade covenants är att kredittagaren skall skydda vissa tillgångar.⁷¹

De olika formerna av covenants bygger således på *insyn* i kredittagarens verksamhet. Covenants kan ses som ett medel att sätta kreditgivaren i överläge. Kreditgivaren har en reell möjlighet att förutse betalningssvårigheter och kan i tid omförhandla ett avtal. Överläget blir således en form av säkerhet som möjliggör en mer omfattande kredit.

Eftersom covenants är ett avtal är avtalslagen tillämplig. Vid avtalsbrott blir kreditgivaren följaktligen skadeståndsskyldig. Avtalslagens tillämpning på covenants ger avtalsparterna möjlighet till

⁶⁶ Martinsson, Claes, *Kreditsäkerhet i fakturafordringar – en förmögenhetsrättslig studie*, 2002, s. 129. samt Håstad, s. 282

⁶⁷ Larsson, Jens, *Disponeringsbegränsade covenants* (cit. Larsson), 2001, s. 19.

⁶⁸ Larsson s. 20.

⁶⁹ Larsson, s. 21.

⁷⁰ Larsson, s. 22.

⁷¹ Larsson, s. 23.

flexibilitet och variationsmöjlighet, vilket innebär att covenants kan anpassas efter de specifika önskemål parterna har.⁷²

Vad har hyresgästen för nytta av covenants som säkerhet? För företag som befinner sig i ett uppstartningskede eller för övrigt har en ansträngd ekonomi kan covenants vara ett bra alternativ. Även hyresvärden kan ha nytta av covenants eftersom hyresgästen styrs mot att övervaka sig själv för att inte riskera skadestånd. I annat fall är det troligt att hyresvärden, för att kompensera en ökad risk vid uthyrning, måste bekosta övervakning. Med andra ord ombesörjs det ökade övervakningsbehovet, som kan tänkas följa av en ökad risk, av den som har bäst möjligheter och kan göra det till lägst kostnad, nämligen hyresgästen själv.⁷³ Övervakningsbehovet, som covenants kräver, kan dock för kreditgivaren även ses som en nackdel. Covenants kräver ett större arrangemang hos kreditgivaren än t.ex. en bankgaranti, vilket för en del kan ses som ett skäl att inte skriva covenants. Är inte kommunikationen god mellan kredittagare och kreditgivare är risken stor att kreditgivaren inte i tid upptäcker betalningssvårigheter.

Ingen av de intervjuade fastighetsägarna använde sig av covenants vid tecknande av hyreskontrakt. Advokat Monica Crusner på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, som har många fastighetsägare som klienter, hade inte heller kommit i kontakt med covenants vid hyreskontraktstecknande i någon större utsträckning.⁷⁴

4.6 Ny försäkringslösning

Försäkringsbolaget Nordisk Garanti håller för närvarande på att utarbeta en ny försäkring. Nordisk Garanti är ett försäkringsbolag som borgar för att kontrakt skall bli uppfyllda. Till en början erbjöd Nordisk Garanti sina borgensåtagande inom byggbranschen, men erbjuder även sina tjänster till andra branscher i dag. Ambitionen från Nordisk Garantis sida är att också komma in på hyresmarknaden. Försäkringsbolaget har därför utvecklat en försäkring som för närvarande går under namnet Hyresgaranti.⁷⁵

Nordisk Garanti hoppas att denna försäkring, Hyresgaranti, kan bli ett alternativ för företag att använda som säkerheter vid hyra av lokaler. Hyresgarantin innebär att Nordisk Garanti garanterar fullgörandet av hyreskontraktet. Det är således en form av borgensåtagande. Företaget betalar i gengäld en premie som Nordisk Garanti bedömt utifrån risk,

⁷² Larsson, s. 17.

⁷³ Intervju med advokat Monica Crusner, Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-20.

⁷⁴ Intervju med advokat Monica Crusner, Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-20.

⁷⁵ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29, samt intervju med riskanalytiker Henry Väljä, Nordisk Garanti, 2005-05-03.

hyreskontrakt och företagets kreditvärdighet.⁷⁶ Hyresgaranti liknar således en bankgaranti med den skillnaden att Hyresgaranti inte kräver någon motsäkerhet. Den största anledningen för ett företag att välja försäkringsbolagets hyresgaranti är att försäkringen inte låser tillgångar och därmed begränsar rörelsekapital och likviditet menar riskanalytiker Henry Väljä vid Nordisk Garanti. Ytterligare en fördel med försäkringslösningen är, enligt Väljä, att företaget slipper uppläggnings- och administrationskostnader samt att handläggningstiden blir kort. Hyresgarantin bör därmed kunna bli ett attraktivt alternativ för såväl stora som små företag, hävdar Väljä.⁷⁷

En liknande försäkring, Byggsäkerhetsförsäkringen, har av Nordisk Garanti använts för byggbranschen i tio års tid och blivit väl mottagen. En svårighet med att överföra konceptet till hyresmarknaden är att riskerna på hyresmarknaden är varierande och många, menar Väljä. Riskbedömningarna kan därför bli komplicerade.⁷⁸

Susanne Hammer, ekonom på Skandinaviska Enskilda Banken, är inte fullt lika positiv till en försäkringslösning. Enskilda individer och företag har inte lika stort förtroende för försäkringsbolag som för banker. En vanlig uppfattning är att man aldrig riktigt kan veta vad man får ut av en försäkring. En bankgaranti däremot, som lägger risken på en bank, har man större tilltro till. Dessutom, menar Susanne Hammer, kan premierna för en sådan hyresgaranti som Nordisk Garanti håller på att utveckla bli höga, eftersom företaget inte kan ställa en kompletterande säkerhet. Premien blir baserad på risk, företagets kreditvärdighet samt hyreskontraktet.⁷⁹

4.7 De tre mest använda säkerheterna idag

Ett syfte med de intervjuer som genomförts var att undersöka vilka säkerheter fastighetsägare i dag ställer för tecknande av ett lokalyreskontrakt. Representanter för följande Fastighetsbolag och Fastighetsföretag har intervjuats: Vasakronan, AxFast AB, Lifra Fastigheter L & B i Malmö, Kungsleden, Jones Lang Lasalle, Första Fastighets AB IDEON i Lund, samt en privat fastighetsägare i Malmö, Patrik Nevsten. Intervju har även företagits med Aberdeen Property Investor som är ett tjänsteföretag inom fastighetsbranschen. Företaget äger inte några fastigheter, utan förvaltar på uppdrag huvudsakligen institutionella fastigheter. Även Fastighetsägarna i Stockholm har

⁷⁶ www.nordiskgaranti.se/pdf/borgensforsakring.pdf, 2005-06-06.

⁷⁷ Intervju med riskanalytiker Henry Väljä, Nordisk Garanti, 2005-05-03.

⁷⁸ Intervju med riskanalytiker Henry Väljä, Nordisk Garanti, 2005-05-03.

⁷⁹ Intervju med ekonom Susanne Hammer, Garantigruppen på Skandinaviska Enskilda Banken, 2005-06-07.

intervjuats. Det är ett servicebolag som hjälper privata fastighetsägare med förvaltning av deras fastigheter.

Varje intervjuobjekt fick lista de tre vanligaste säkerheterna som begärs efter lagändringen. I bilaga C finns en sammanställning av intervjuobjektens listning.

Bankgaranti är den vanligaste säkerheten vid kontraktstecknande. Av nio fastighetsägare uppgav åtta att bankgaranti var det som i första hand ställdes som krav vid hyreskontraktstecknande. Anledningen till att de flesta fastighetsägare i första hand väljer bankgaranti uppgavs vara att en sådan garanti i de flesta fall är mest fördelaktig för fastighetsägaren. Fastighetsägaren behöver inte ha kontinuerlig kontroll över verksamheten utan om hyresgästen får betalningssvårigheter faller garantin automatiskt ut. Juristen Mats Wihlborg på Vasakronan jämför bankgaranti med ett borgensåtagande då fastighetsägaren måste ha en viss kontroll eller vetskap om vad som sker med verksamheten och den eller de som gått i borgen för hyresgästen.⁸⁰ En annan fördel uppgavs vara att fastighetsägaren inte behöver hantera kapital, vilket krävs vid t.ex. deposition.⁸¹

En av de intervjuade advokatbyråerna uppgav att bankgaranti är det som främst rekommenderas till en fastighetsägare.⁸² ”Vi på Nordia rekommenderar fastighetsägare att kräva bankgaranti, därför att bankgaranti är en så ’säker’ säkerhet.”⁸³

Första Fastighets AB IDEON i Lund var det fastighetsföretag som inte uppgav bankgaranti som första alternativ. Första Fastighets AB IDEON i Lund hanterar i första hand nystartade företag som oftast grundats på idéer från universitet och högskolor. Dessa företag arbetar ofta med ett minimum av eget kapital i bolaget och i den mån det finns kapital behövs det oftast till nödvändiga krediter för driften av rörelsen. ”De har inte så mycket kapital med sig i bagaget som gör att de kan gå in i åtaganden som t.ex. bankgarantier.”, säger Lars Henriksson som är verkställande direktör på Första Fastighets AB IDEON i Lund. De kräver i de flesta fall inte några säkerheter alls av sina hyresgäster. Första Fastighets AB IDEON nöjer sig i de flesta fall med tre månaders förskottshyra i form av kvartalsdebitering som hyreskontraktet tillåter. I vissa fall används någon form av borgensåtagande.⁸⁴

⁸⁰ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29.

⁸¹ Intervju med verkställande direktör Anders Fransson, Lifra Fastigheter L & B i Malmö, 2005-04-25.

⁸² Se Bilaga C för statistik.

⁸³ Intervju med anonym, Advokatbyrån Nordia, 2005-04-29.

⁸⁴ Intervju med verkställande direktör Lars Henriksson, Första Fastighets AB IDEON i Lund, 2005-05-03.

Efter bankgaranti förefaller borgensåtagande vara den vanligaste säkerheten.⁸⁵ Samtliga fastighetsföretag hade någon gång använt sig av någon form av borgen som säkerhet vid lokaluthyrning. Vice verkställande direktör Tore Ljungkvist på Fastighetsägarna Stockholm AB menar att små företag oftast är mera intresserade av borgensåtagande för att ett borgensåtagande innebär lägre kostnader för företaget jämfört med en bankgaranti.⁸⁶ Han får medhåll av Henriksson på Första Fastighets AB IDEON, som menar att i valet mellan bankgaranti och borgensåtagande är ett borgensåtagande att föredra för små och nystartade företag.⁸⁷ Patrik Nevsten, privat fastighetsägare i Malmö som i första hand använder bankgaranti pekar dock på att borgensåtagande kan vara en fördel i vissa fall. ”Ibland händer det att bolag tömmer sitt bolag på pengar och placerar dem i ett annat företag, t.ex. ett moderbolag. I sådana situationer kan det vara en fördel för fastighetsägaren att ha en borgensförbindelse. I annat fall kan det vara svårt att få ut några pengar alls”.⁸⁸

Den tredje mest använda säkerheten vid hyreskontrakt är deposition som främst används när det handlar om små eller nystartade företag.⁸⁹ Nackdelen med att använda deposition vid tecknande av hyreskontakt är att depositionen binder kapital. När det gäller små företag handlar det dock oftast om mindre lokaler med relativt låga hyror och därmed blir det inte så stort kapital som binds.⁹⁰

De flesta företag som intervjuades är dock villiga att ta emot andra säkerheter till företag. ”Allt är en fråga om förhandling, kan de erbjuda något annan bra säkerhet godtas i regel även den”, säger Patrik Nevsten.⁹¹ Ett exempel kan vara att hyresgästen står för ombyggnaden eller någon annan investering i lokalen.

4.8 Sammanfattande kommentar

Vilka säkerheter fastighetsägare ställer i dag förefaller vara varierande. Som redovisats ovan framgår att bankgaranti, borgensåtagande och någon form av deponering är de vanligaste säkerheterna som fastighetsägarna begär för tecknande av ett hyreskontrakt.

⁸⁵ Fyra av de intervjuade hade borgen som den näst mest använda säkerheten vid lokaluthyrning, se bilaga C.

⁸⁶ Intervju med vice verkställande direktör Tore Ljungkvist, Fastighetsägarna Stockholm, AB 2005-04-26.

⁸⁷ Intervju med verkställande direktör Lars Henriksson, Första Fastighets AB IDEON i Lund, 2005-05-03.

⁸⁸ Intervju med Patrik Nevsten, privat fastighetsägare i Malmö, 2005-04-22.

⁸⁹ Intervju med jurist Mats Wihlborg på Vasakronan, 2005-04-29.

⁹⁰ Intervju med Patrik Nevsten, privat fastighetsägare, 2005-04-22 samt förvaltningschef Ann-Sofie Säaf, Jones Lang Lasalle, 2005-05-03.

⁹¹ Intervju med Patrik Nevsten, privat fastighetsägare i Malmö, 2005-04-22.

Utifrån fastighetsägarnas perspektiv är det inte förvånande att bankgaranti är den vanligaste begärda säkerheten eftersom den framstår som mest fördelaktig för fastighetsägaren. Fastighetsägaren behöver inte kontinuerligt kontrollera hyresgästen utan garantin faller ut vid utebliven hyresbetalning hos hyresgästen. Risker går därmed över på banken. Det är inte heller förvånande att fastighetsägare föredrar ett borgensåtagande av någon form. Borgensåtagande är ett enkelt förfarande och en bra säkerhet. Fastighetsägaren är dock tvungen att i någon form ha uppsikt över borgensmannen eftersom hans ekonomiska ställning är avgörande för säkerheten. Det är dock, enligt min mening, något förvånande att inte deponering av tre månaders hyra används i större utsträckning. Deponering torde vara ett bättre alternativ för fastighetsägarna än borgensåtagande. Vid borgensåtagande kan det uppkomma problem om borgensmannen blir insolvent eller om han helt enkelt bestrider betalningsansvar, vilket innebär att fastighetsägaren måste gå till domstol. Vid deponering däremot behöver fastighetsägaren enbart ta det deponerade medlet i anspråk vid hyresgästens betalningsinställelse.

Covenants är inte vanligt förekommande vid kontraktstecknande, vilket inte är förvånande eftersom covenants förutsätter en viss insyn i hyresgästens verksamhet som säkerligen kan uppfattas som mödosam för fastighetsägaren.

Utifrån de flesta hyresgästers perspektiv förefaller dock inte bankgaranti vara det bästa alternativet. Svårast blir det för mindre och nystartade företag som ännu inte hunnit etablera en bankkontakt eller fått chans att samla kapital. Många hyresgäster kommer inte heller att få någon bankgaranti beroende på avsaknad av motsäkerhet. Större företag kan dock finna bankgarantin som ett relativt bra alternativ, eftersom de ofta redan har en god kontakt med sin bank och möjlighet att framförhandla en låg årsavgift.

Covenants kan vidare vara ett bra alternativ för mindre och nystartade företag, eftersom de kan få en bra säkerhet till en låg summa. Det kan dock vara svårt för hyresgästen att få igenom en sådan säkerhet med tanke på den omfattande och regelbundna kontroll som fastighetsägaren måste företa av hyresgästens verksamhet.

För mindre och nystartade företag torde däremot borgensåtagande vara den bästa säkerheten. Vid borgensåtagande binds inget kapital. Det föreligger inga årsavgifter och inga motsäkerheter behöver ställas. Borgensåtagande förutsätter dock att hyresgästen har en person eller ett företag som kan gå i borgen. För företag som inte har möjlighet att ställa ett borgensåtagande torde deponering och covenants vara ett bra alternativ. Deponering kan dock binda för mycket kapital för företaget och covenants kan påverka verksamhetens drift negativt med fastighetsägarens ständiga insyn och påverkan i företaget. Den kommande försäkringen, Hyresgaranti, kan komma att bli ett bra

alternativ för hyresgästen. Risken med hyresgarantin är dock att premien kan komma att bli orimligt hög för mindre och nystartade företag eftersom en riskbedömning skall ligga till grund för premien.

Sammanfattningsvis torde deponering vara det mest rättvisa vid uthyrning av lokaler, eftersom alla företag har då samma möjligheter. Men det är dock inte rättvisan som styr vilka säkerheter som accepteras och används. Istället är det en kombination av faktorer som styr valet av säkerheter, t.ex. företagets soliditet, företagets verksamhet samt hur stort utbudet och efterfrågan är på lokaler. Det blir således en förhandlingsfråga mellan hyresgäst och hyresvärd vilken säkerhet som ställs.

5 Vilka effekter har lagändringen på fastighetsägare?

Som tidigare nämnts innebär slopandet av förmånsrätten till tre månaders hyra samt det nya massaansvaret i hyreslagen en *förändrad* situation för fastighetsägare. Vad effekterna av denna förändring blir är väsentlig att utreda eftersom detta får konsekvenser på inte bara hyresmarknaden utan marknaden i sin helhet.

Ett av syftena med att slopa förmånsrätten till tre månaders hyra var bland annat att få till stånd en situation där inte bara fastighetsägare utan alla fordringsägare berörs mer påtagligt av ett företags konkurs. Hur fastighetsägarna mer konkret berörs av ett företags konkurs samt hur de agerar med anledning av förändringen kommer att redogöras för i detta kapitel. Kapitlet är huvudsakligen baserat på de intervjuer som genomförts.

5.1 Ändring vid begäran av säkerhet?

En förväntad effekt av den slopade förmånsrätten är att fastighetsägare ställer andra och mer effektiva säkerheter i dag jämfört med tidigare. För att utreda om fastighetsägare ställer andra säkerheter i dag än innan lagändringen har intervjuer gjorts med olika fastighetsägare. Vid intervjutillfället hade den nya förmånsrätten varit i kraft i 16 månader.

Fastighetsbolaget Lifra Fastigheter L & B i Malmö ställer högre säkerheter i dag än innan lagändringen. Tidigare begärde fastighetsbolaget olika typer av säkerheter, t.ex. borgensåtagande och deponering. ”Förmånsrätten till tre månaders hyra var en trygghet. Man var då mer villig att chansa. I dag chansar man inte. Det är en större otrygghet genom den slopade förmånsrätten. Vi kräver i dag uteslutande bankgaranti”, säger verkställande direktör Anders Fransson vid Lifra Fastigheter.⁹² Fastighetsföretaget Jones Lang Lasalle har inte gjort några förändringar i sina rutiner vad gäller säkerheter. Förvaltningschef Ann-Sofie Sääf, betonar dock vikten av att hyresvärderna ser till att ha en säkerhet: ”Det är i dag än viktigare att fastighetsägaren ser till att verkligen ha en säkerhet. Tidigare kunde man i högre utsträckning bortse från det”.⁹³

⁹² Intervju med verkställande direktör Anders Fransson, Lifra Fastigheter L & B i Malmö, 2005-04-25.

⁹³ Intervju med förvaltningschef Ann-Sofie Sääf, Jones Lang Lasalle, 2005-05-03.

Fastighetsföretaget Vasakronan har inte heller ändrat sina rutiner vad gäller säkerheter. Juristen Mats Wihlborg på fastighetsföretaget Vasakronan tror dock att effekten av sloandet av förmånsrätten till hyra på sikt kommer att innebära att fastighetsägare i större omfattning kräver bankgaranti av den anledning att bankgaranti är den säkerhet som är mest fördelaktig för fastighetsägaren. Wihlborg hävdar att det ännu är för tidigt att se effekterna av den nya förmånsrättslagen därför att det i dag är högkonjunktur för fastighetsägare. ”De flesta är medvetna om att ändringarna i förmånsrättslagen skett, och i en lågkonjunktur skulle förmodligen effekten synas mer.”⁹⁴

Wihlborgs uppfattning delas av vice verkställande direktör Tore Ljungkvist på Fastighetsägarna Stockholm AB. ”Konjunkturen är bra i dag och det är en god situation för fastighetsägare. Lagen skulle få en större effekt om konjunkturen gick ned. Det tar lång tid innan konjunkturen vänder, kanske två år. När den vänder skulle fastighetsägarna bli strängare och förmodligen ställa andra och mer effektiva säkerheter”.⁹⁵ Lars Henriksson på Första Fastighets AB IDEON menar dock att säkerhetsbedömningen inte alls kommer att ändras på grund av den nya förmånsrättslagen. Han anser att det enbart är marknadskrafterna som styr säkerhetsbedömningen.⁹⁶

Trots att fastighetsägarnas rättsliga ställning i förmånsrättslagen försämrats förefaller det inte som om de ställer högre säkerheter i dag jämfört med tidigare. Endast en av nio intervjuade fastighetsägare krävde högre säkerheter i dag jämfört med tidigare, vilket är något förvånande med tanke på att den förändring som genomfördes var relativt ingripande. Åtta av nio fastighetsägare krävde bankgaranti som första säkerhet redan innan lagändringen, vilket delvis kan förklara att rutinerna inte har förändrats sedan lagändringen. Samtidigt påpekade många att man generellt sett blivit hårdare i sin verksamhetsbedömning och kreditbevakning av potentiella hyresgäster.

5.2 Mer omfattande kreditberedning och verksamhetsbedömning?

Fastighetsägarna förefaller således ha blivit mer aktiva sedan lagändringen. Verkställande direktör på fastighetsbolaget AxFast AB, Erik Lindvall, framhåller att bolaget blivit betydligt strängare i sin

⁹⁴ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29.

⁹⁵ Intervju med vice verkställande direktör Tore Ljungkvist, Fastighetsägarna Stockholm AB, 2005-04-26.

⁹⁶ Intervju med verkställande direktör Lars Henriksson, Första Fastighets AB IDEON i Lund, 2005-05-03.

verksamhetsbedömning: ”Generellt gör vi en noggrannare analys av hyresgästens verksamhet. Vi undersöker noga om det är en realistisk verksamhet som hyresgästen tänker bedriva”.⁹⁷ Enar Folkesson, jurist på Ackordcentralen, är också av uppfattningen att effekten av den slopade förmånsrättslagen är en större aktivitet hos fastighetsägaren vid kreditbevakning samt en hårdare verksamhetsbedömning.⁹⁸ Fastighetsägaren Patrik Nevsten betonar att noggranna bedömningar av hyresgästens verksamhet och kreditberedning alltid har varit väsentliga, men att det efter lagändringen har blivit än mer viktigt att göra ordentliga bedömningar.⁹⁹

I sitt remissvar till utredningen som föregick lagändringen pekade även Sveriges Fastighetsägareförbund på att en striktare verksamhetsbedömning och kreditvärdering skulle kunna bli konsekvensen. ”En slopad förmånsrätt leder till att företag belastas i förtid. Värst blir det för nystartade företag som ännu inte hunnit etablera en bankkontakt eller fått chansen att samla kapital. Många hyresgäster kommer inte heller kunna ordna någon bankgaranti beroende på avsaknad av säkerheter.” enligt ovan.¹⁰⁰

5.2.1 Hur kan fastighetsägarna göra sin kreditbedömningen?

En mer omfattande kreditberedning och en strängare verksamhetsbedömning förefaller således vara en effekt av den slopade förmånsrätten. Monica Crusner, advokat på Göteborgs Juristhus, pekade på olika faktorer som en hyresvärd bör beakta vid en kreditberedning i ett föredrag om ändringarna i förmånsrättslagen som hölls i Stockholm den 26 april 2005.¹⁰¹

Till att börja med är det viktigt att fastighetsägaren fastställer hyresgästens identitet samt de förutsättningar denne har för sin verksamhet. Fastighetsägaren måste uppskatta den kreditrisk som tas. Advokat Monica Crusner framhöll därefter vikten av att fastighetsägaren redovisar de olika möjligheter hyresgästen har att ställa säkerhet för hyreskontraktet. Är det ett nystartat företag kan möjligheten till detta vara begränsad. Om hyresgästen inte har möjlighet att ställa säkerhet måste fastighetsägaren bedöma och besluta om det ändå är värt att ta risken. I riskbedömningen ingår en bedömning av verksamheten i sig.

⁹⁷ Intervju med verkställande direktör Erik Lindvall, AxFast AB, 2005-06-15.

⁹⁸ Intervju med jurist Enar Folkesson, Ackordcentralen, 2005-05-03.

⁹⁹ Intervju med Patrik Nevsten, privat fastighetsägare i Malmö, 2005-04-22.

¹⁰⁰ Sveriges Fastighetsägares Förbunds remissvar till betänkandet (SOU 1999:1) Nya förmånsrättsregler. 1999-06-14.

¹⁰¹ Advokat Monica Crusner, föreläsning på seminarium om fastighetsrätt på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-26.

I verksamhetsbedömningen tittar Första Fastighets AB IDEON, som framför allt tillhandahåller lokaler till forsknings- och utvecklingsföretag, främst på om verksamhetsutövningen upprätthåller den tekniska kompetens och utrustning som krävs för den verksamhet som företaget avser att profilera sig på. Första Fastighets AB IDEON bedömer även finansieringsmöjligheterna av verksamheten. ”Ägs företaget av en koncern, menar Henriksson, är det ju positivt”.¹⁰²

Patrik Nevsten, privat fastighetsägare i Malmö, menar att investeringar i lokalen kan vara lika bra som andra säkerheter. Om hyresgästen åtar sig att investera i lokalen, t.ex i form av en omfattande renovering, kan detta således godtas av fastighetsägaren.¹⁰³ Även verkställande direktör Erik Lindvall på fastighetsbolaget AxFast AB framhåller att investeringar i lokalen kan ses som en säkerhet. ”Krävs det omfattande investeringar för att anpassa lokalen till hyresgästens verksamhet och hyresgästen är beredd ta på sig en sådan investering är det mycket möjligt att vi kan se det som en form av säkerhet”.¹⁰⁴

Företag som har möjlighet att ställa säkerheter har en bättre situation än de företag som inte kan det. Det är dock viktigt att diskutera vilken säkerhet som passar företaget och fastighetsägaren ifråga, menar advokat Monica Crusner. Det finns dock vissa företag som inte behöver ställa säkerhet för ett hyreskontrakt. ”Skulle det vara ett stort börsintroducerat företag kan det ju kännas lite fånigt att be om en säkerhet”, menar Mats Wihlborg jurist på Vasakronan.¹⁰⁵

Att inhämta kreditinformation om hyresgästen kan göras på flera sätt. Kreditupplysningar och specialanalyser¹⁰⁶ är förstås viktiga att granska. Andra metoder kan vara att granska företagets årsredovisningar och revisionsrapporter, kontrollera om företaget har betalningsanmärkningar hos kronofogdemyndigheten eller tingsrätten. Även nyhetsmedia och Internet kan användas. Det är enkelt och visar snabbt om företaget har figurerat i media och i så fall under vilka omständigheter. Det finns även möjlighet att till exempel kontakta leverantörer eller andra kontaktpersoner företaget har för att ta reda på information om företaget.

Det är viktigt att upptäcka de klassiska varningssignalerna menar advokat Monica Crusner på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag. Betalningsanmärkningar på företaget eller ledamöter i företagets styrelse är en viktig varningssignal. Har någon av styrelseledamöterna

¹⁰² Intervju med verkställande direktör Lars Henriksson, Första Fastighets AB IDEON i Lund, 2005-05-03.

¹⁰³ Intervju med Patrik Nevsten, privat fastighetsägare i Malmö, 2005-04-22.

¹⁰⁴ Intervju med verkställande direktör Erik Lindvall, AxFast AB, 2005-06-15.

¹⁰⁵ Intervju med jurist Mats Wihlborg, Vasakronan, 2005-04-29.

¹⁰⁶ Ekonomer kan göra analys av företagets marknadsplan.

varit delaktiga i konkurser i andra företag är också det ett dåligt tecken. Indragen F-skatt, att företaget inte lämnat in sitt bokslut i tid, nyregistrerade företagshypotek eller negativ utveckling i nyckeltalen är ytterligare faktorer en hyresvärd måste beakta. Crusner menar även att en viss försiktighet bör iaktas i fall där företaget är yngre än tre år.¹⁰⁷

5.3 Mer omfattande kreditbevakning?

Det huvudsakliga motivet till förmånsrätt till hyra var att hyresvärden annars skulle utnyttja sin rätt att häva avtalet även vid bristfälliga betalningssvårigheter hos hyresgästen. Vid de intervjuer som genomförts menade sju fastighetsbolag av nio att de blivit mer aktiva i sin kreditbevakning av befintliga hyresgäster som inte har ställt någon säkerhet. Detta på grund av att fastighetsägaren vill hinna häva hyreskontraktet innan företaget går i konkurs. De skäl som motiverade en förmånsrätt var således befogade. I dag väntar inte en fastighetsägare på att företaget skall lösa sina ekonomiska problem, utan fastighetsägaren häver oftast avtalet vid utebliven betalning.

Om hyresgästen börjar släpa efter med hyran och hyresvärden misstänker att det börjar luta åt konkurs, finns alla skäl för honom att vilja avsluta hyresförhållandet så snabbt som möjligt för att kunna hyra ut lokalen på nytt till ny hyresgäst och få nya intäkter. Hamnar hyresvärden ändå i konkurs innebär det nya massaansvaret att konkursboet skall stå för hyreskostnaderna en månad efter konkursutbrottet. Men detta förutsätter att hyresvärden uppmanar konkursboet att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande. Det är således av största vikt att hyresvärden är snabb i sitt agerande och gör uppmaningen till konkursboet så snart som möjligt. Enligt Advokat Monica Crusner kan det även hjälpa att hyresvärden har en advokat som ombud när uppsägning och uppmaning till konkursboet görs. Detta gör att hyresvärden bemöts med större respekt.¹⁰⁸

Det är således både den uteblivna förmånsrätten och det nya massaansvaret i hyreslagen som driver på fastighetsägarna att vara mera aktiva i sin bevakning i dag jämfört med tidigare.

¹⁰⁷ Advokat Monica Crusner, föreläsning på seminarium om fastighetsrätt på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-26.

¹⁰⁸ Advokat Monica Crusner, föreläsning på seminarium om fastighetsrätt på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-26.

5.4 Mindre och nystartade företag i kläm?

Förmånsrättsordningen avgör i princip vilken risk parterna tar då man ingår olika typer av affärsförbindelser. Förändringar i förmånsrättsordningen påverkar därför dels bland annat hur företag i kris behandlas av fordringsägare, dels möjligheterna att genomföra rekonstruktioner.

En effekt av den slojade förmånsrätten är, som beskrivits ovan, att fastighetsägare har blivit mer aktiva i sin kreditberedning och kreditbevakning. Detta kan i sin tur innebära en belastning på företag som hyr en lokal. Värst blir det för mindre och nystartade företag. Dessa företag arbetar ofta med ett minimum av eget kapital i bolaget. De har kanske inte heller hunnit etablera en stabil bankkontakt, vilket är en förutsättning för att kunna prestera en bankgaranti. Av samma skäl kan borgensåtagande bli värdelösa. Detta vore olyckligt, då rimliga villkor för nyetableringar av och sysselsättning i småföretag är väsentligt för samhället som helhet.

Samtidigt innebar reformen 2004 vissa positiva aspekter för småföretagare. Andelen rekonstruktioner i stället för konkurser kommer sannolikt att öka genom de ändringar som innefattas i reformen, vilket kommer att gynna mindre företag. Även den högre utdelningen till oprioriterade borgenärer, som är en konsekvens av lagändringen, kommer mindre företag till del.¹⁰⁹ I propositionen nämndes dock att slopandet av förmånsrätten till hyra skulle kunna innebära en försämring för mindre företag. ”Det kan naturligtvis inte uteslutas att i enskilda fall hyresvärdar kan komma att reagera obefogat snabbt när de inte har någon förmånsrätt.”¹¹⁰ Enligt propositionen skulle detta dock inte vara ett problem för alla företag: ”Företag som kan övertyga borgenären om att betalningssvårigheterna är övergående lär dock generellt inte ha några problem med att få anstånd i framtiden”.¹¹¹

Sveriges Fastighetsägareförbund pekar i sitt remissvar till utredningen som föregick lagändringen på risken för höjda hyror. ”Ett avskaffande av förmånsrätten riskerar dessutom att leda till höjda hyror motsvarande förlustrisken. Än värre torde det bli att en del hyresavtal aldrig träffas, beroende på förlustrisken för hyresvärden”. Detta kan komma att påverka småföretagares villkor negativt. Tillång till lämpliga lokaler torde vara en grundförutsättning för att kunna bedriva verksamhet.¹¹² Huruvida fastighetsägarna höjer hyror direkt på

¹⁰⁹ Prop. 2002/03:49, s. 113.

¹¹⁰ Prop. 2002/03:49, s. 113.

¹¹¹ Prop. 2002/03:49, s. 113.

¹¹² Sveriges Fastighetsägares Förbunds remissvar till betänkandet (SOU 1999:1) Nya förmånsrättsregler. 1999-06-14.

grund av den nya reformen förefaller enligt de företagna intervjuerna inte vara fallet. Fastighetsägarna som intervjuats menar att hyresnivåerna enbart styrs av hur marknaden ser ut.

5.5 Sammanfattande kommentar

Ett sätt för fastighetsägarna att kompensera sig för den slopade förmånsrätten är att begära en säkerhet för hyreskontraktet. De tre vanligaste säkerheterna fastighetsägarna begär är i nämnd ordning bankgaranti, borgensåtagande och deponering. Bankgaranti föredras av fastighetsägare därför att det är den mest fördelaktiga garantin för dem. En bankgaranti, som inte binder upp kapital, kräver inte någon övervakning av hyresgästens verksamhet under hyrestiden utan vid betalningsinställelse faller garantin ut automatiskt. I hyresgästens synvinkel är bankgaranti däremot inte alltid den bästa. Kostnaderna är den främsta orsaken.

De flesta intervjuade fastighetsägarna är väl medvetna om den försämrade ställningen av lagändringen. En fastighetsägare hade blivit hårdare vid sin begäran av säkerhet genom att i dag uteslutande kräva bankgaranti för undertecknande av hyreskontraktet. De andra bolagen hade inte ändrat sina rutiner vid begäran av säkerhet sannolikt beroende på att de flesta av dem begärde bankgaranti som främsta säkerhet redan innan lagändringen. Det kan således konstateras att trots att fastighetsägarna i teorin är medvetna om bortfallet av en säkerhet har de flesta i praktiken inte ändrat sina rutiner när de begär säkerhet hos hyresgästen.

Vad intervjuerna däremot visar är att fastighetsägare blivit mer *aktiva* främst vid sin kreditbevakning av befintliga hyresvärdar men även mer aktiva i sin kreditbevakning av potentiella hyresgäster. Detta beror dels på avsaknad av förmånsrätt, dels på det nya massaansvaret i 31 § hyreslagen. Följden av denna ökade bevakning kan komma att leda till svårigheter för mindre företag. Mindre företag har svårare att ställa de säkerheter som krävs eftersom de kapital de har skall

6 Sammanfattande analys

6.1 Fastighetsägarnas perspektiv

Den rättsliga ställningen för fastighetsägare har onekligen försämrats i och med att förmånsrätten slopats. Förmånsrätten var en form av säkerhet för hyreskontraktet och fastighetsägarnas risk vid uthyrning av lokaler var inte så stor. En förväntad effekt av lagändringen hade således varit att fastighetsägarna i dag ställer större krav på säkerheter än innan lagändringen. Av de intervjuer som företagits förefaller så inte ha skett i någon större omfattning. Resultaten visar att fastighetsägare ställer i stort sett samma säkerheter i dag som innan lagändringen trädde i kraft.

En anledning till detta förefaller vara att fastighetsägarna redan innan lagändring ställde tillfredställande säkerheter, främst i form av bankgaranti. I propositionen som låg till grund för lagändringen framhölls också detta som ett motiv för att förändra förmånsreglerna på detta område. En annan anledning kan vara den högkonjunktur som i dag råder för fastighetsägare. Man kan befara att effekten av lagändringen kommer att framstå tydligare om en lågkonjunktur tar vid. Ytterligare en anledning kan vara att massaansvaret i hyreslagen har gett en för fastighetsägarna tillfredsställande kompensation.

En tydlig effekt av den slopade förmånsrätten kombinerat med massaansvaret är att fastighetsägarna blivit mera aktiva i förhållande till hyresgästen. Fastighetsägarna som nu skriver nya kontrakt är mera noggranna i sin kreditberedning och bedömning av verksamheten. För att minimera riskerna kommer fastighetsägare att vara mera vaksamma på vilken hyresgäst som man får. Massaansvaret ställer också krav på ökad aktivitet från fastighetsägarnas sida. Fastighetsägarna kommer att löpande följa verksamheten så att man snabbt kan säga upp en hyresgäst som kommit på obestånd och därmed lägga betalningsansvaret på konkursboet. Lagändringen ger således anledning för hyresvärdarna att vid nyetablering skydda sin rätt genom att kräva en tillfredställande säkerhet för hyresavtalet.

Fortfarande återstår dock många frågetecken vad gäller massaansvarets tillämpning. En fråga som lämnats till rättstillämpningen är när en lokal kan anses vara ställd till hyresvärdens förfogande. Rimligt torde vara att en lokal inte kan anses var ställd till hyresvärdens förfogande förrän den är i ett sådant skick att hyresvärderna kan hyra ut den till någon annan hyresgäst. Det vore orimligt att kräva av hyresvärderna att stå för kostnader som är förenade med iordningsställande av en lokal. Om hyresgästen inte lämnar över lokalen i uthyrbart skick bör denna ådömas skadestånd. I praktiken kan det dock vara svårt för en hyresvärd att få ut skadestånd i en sådan

situation eftersom ett konkursbo sannolikt inte alltid har kapital tillräckligt för att betala ett eventuellt skadestånd till hyresvärden. Det är dock ännu för tidigt att med säkerhet veta hur tillämpningen av lagen kommer att utformas på detta område.

6.2 Hyresgästens perspektiv

För ett stort och välrenommerat företag kommer förändringarna sannolikt inte att ha någon större betydelse. Fastighetsägare kanske inte ens kommer att begära säkerhet av företag som t.ex. Ericsson, IKEA eller Volvo. Andra stora företag kommer heller inte att ha någon svårighet att ställa för fastighetsägarna tillfredsställande säkerheter.

Däremot kommer förändringarna sannolikt att försvåra för de små och nystartade företagen som oftast har begränsat kapital och likaså begränsade möjligheter att kunna ställa säkerheter. Den ökade aktiviteten från fastighetsägarnas sida, med strängare kreditbevakning och verksamhetsbedömning, kommer också att begränsa rörelsefriheten för små och nystartade företag. Lokalen är vidare en grundläggande faktor för ett företag att klara sig i ekonomiskt sett svåra situationer eftersom lokalen ofta är en förutsättning för att över huvud taget driva någon verksamhet. Lagändringen kan, som nämnts, komma att leda till att fastighetsägare följer verksamheten noga och är snara med att säga upp hyresavtalet även vid tillfälliga betalningssvårigheter. Det innebär att en betydligt större press sätts på små och nystartade företag som på sikt kan komma att bli ett hinder för företagsutvecklingen.

Lagändringen kan med andra ord komma att medföra att större krav ställs på små och nystartade företag som tvingas ställa dyra säkerheter. Detta kan i sin tur leda till att företagen tvingas belåna hus och hem eller ta ofördelaktiga lån som sedan kommer att ligga som en hämsko över verksamheten lång tid framöver. Detta kan komma att påverka nyföretagandet generellt sett negativt.

Frågan är dock om lagändringen kommer att vara något reellt hot mot livskraftiga företag. Ett företag vars verksamhet baseras på en bärande idé och som sköts på ett professionellt sätt kommer visserligen att utsättas för en hård verksamhetskontroll och att företagets utveckling följs. Detta kan i bästa fall också utgöra ett stöd för verksamheten och behöver inte enbart vara negativt.

6.3 Avslutande kommentar

De samhälleliga effekterna av lagändringarna kommer sannolikt att avgöras av hur hyresmarknaden ser ut. Otvetydigt har fastighetsägarnas rättsliga ställning försvagats. Samtidigt har en kompensation getts genom tillägget i hyreslagen, det s.k. massaansvaret. Dessa förändringar ställer sammantaget krav på betydligt större aktivitet från fastighetsägarnas sida i deras strävan att tillgodose sina ekonomiska intressen. En slutsats i uppsatsen är att fastighetsägarna har blivit något hårdare i sin kreditberedning och kreditbevakning av hyresgästen, vilket är begripligt med tanke på den ekonomiska förlust en hyresgästs konkurs kan innebära.

Strängheten i fastighetsägarnas bedömningar är självfallet beroende av marknaden. I större städer där hyreslokaler är eftertraktade har fastighetsägaren övertaget och kan välja den hyresgäst som ställer för denne den mest tillfredsställande säkerheten. I glesbygd kan dock situationen se helt annorlunda ut. Där kan hyresgästen ha ett övertag genom att utbudet av hyreslokaler är större än efterfrågan. I en sådan situation kan en fastighetsägare hamna i läget att hellre hyra ut en lokal utan säkerhet än att ha lokalen stående tom.

Små och nystartade företag kan, som nämnts i kapitel 6.4, komma att drabbas hårdare genom de förändringar i förmånsrätten som skett. Detta kan, i sin tur, påverka omfattningen av träffade hyresavtal. En effekt av den hårdare verksamhetsbedömningen och kreditberedningen kan således komma att bli att färre hyresavtal träffas.

Förmånsrätten till tre månaders hyra för fastighetsägare tillkom för att skydda såväl fastighetsägare som de företag som hyr en lokal. Fastighetsägaren berördes inte nämnvärt av ett företags konkurs, utan kunde alltid räkna med att få ut sin hyra för tre månader. Slopandet av förmånsrätten däremot gjorde fastighetsägaren mera involverade i sin hyresgästs kreditvärdighet och verksamhet. Det har inneburit att fastighetsägaren likväl som andra fordringsägare är mera aktiva i förhållande till företaget. Lagstiftaren understryker dessutom vikten av aktivitet från fastighetsägarens sida genom tillägget i hyreslagen, det s.k. massaansvaret som ger fastighetsägaren en viss kompensation förutsatt att fastighetsägaren uppmanar konkursboet att ställa lokalen till förfogande inom en månad.

Helt klart har lagstiftarens syfte med ändringarna uppfyllts genom att fastighetsägarna i dag är mera aktiva såväl innan ett hyreskontrakt upprättas som under kontraktstidens gång. Denna aktivitet kan naturligtvis uppfattas som en nackdel för de företag som hyr lokaler genom att mer ingående kontroller görs. Samtidigt kan det ses som en fördel att fastighetsägarna liksom andra fordringsägare blivit mera

berörda av hur det går för företaget. Kontroller och uppföljningar kan innebära en viss kvalitetssäkring och stöd för företag, särskilt små och nystartade företag.

Bilaga A – Intervjumall

Stödord till intervjuer

Kort presentation av intervjuobjekt.

Säkerheter

- Vad kräver ni för säkerhet hos en ny hyresgäst i dag?
- Vilka/Vilken säkerheter är vanligast vid hyresavtal i dag?
- Ställdes andra säkerheter innan nya förmånsrättslagen trädde ikraft? I så fall vilka? Och varför?
- Vad är de viktigaste effekterna som ni kan se av förändringen i förmånsrätten för fastighetsägare?
- Kommer avhysning av hyresgäst att göras snabbare än innan lagändringen?
- Har förändringarna inneburit svårigheter för fastighetsägarna? Krävs en större aktivitet hos fastighetsägarna på grund av lagändringarna?
- Om det behövs nya investeringar i lokalen och hyresgästen står för dessa kostnader, krävs det mindre säkerheter då? Är det skillnad?

Kreditbedömning/verksamhetsbedömning

- Hur gör ni er verksamhetsbedömning?
- Var ligger tyngdpunkten?
- Hur värderas säkerheter?
- Behandlas små företag/nystartade företag annorlunda?
- Har er verksamhetsbedömning förändrats i och med den nya förmånsrättslagen som trädde ikraft den 1 januari? Vad har i så fall förändrats?
- Följer ni upp hyresgästen mer nu efter lagen?

Massansvaret i 12 kap. 31 § 5 st. JB

- Anser ni att massansvaret i 12 kap. 31 § 5 st. JB kompenserar den slopade förmånsrätten? Varför? Varför inte?

Bilaga B – Intervjuobjekt

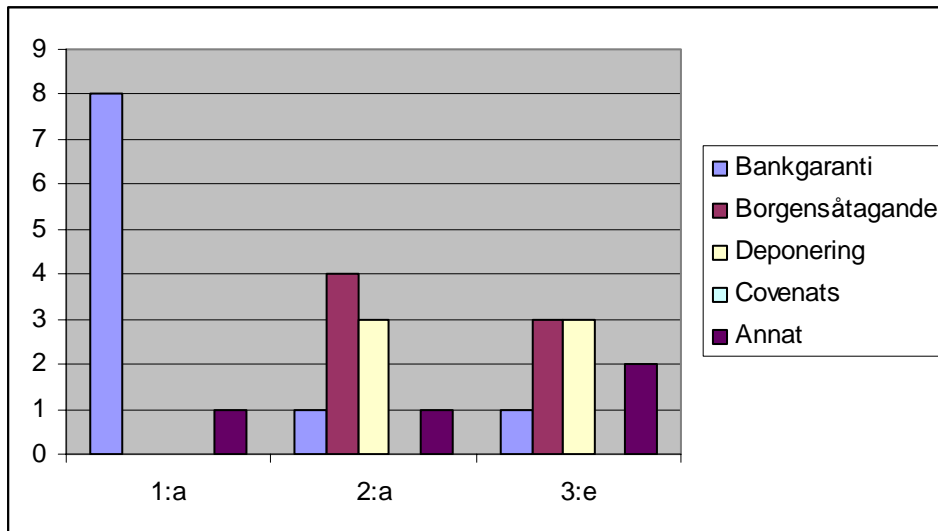
1. Intervju med jurist Mats Wihlborg på fastighetsföretaget Vasakronan. Vasakronan är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag. Inriktningen är kommersiella lokaler i storstadsregioner. Fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.
2. Intervju med verkställande direktör Anders Fransson på fastighetsbolaget Lifra Fastigheter L & B i Malmö. Fastighetsbolaget är ett mindre fastighetsbolag som är beläget i Malmö.
3. Intervju med förvaltningschef Ann-Sofie Sääf på fastighetsföretaget Jones Lang Lasalle. Jones Lang Lasalle är ett av världens ledande företag för fastighetstjänster. De erbjuder tjänster inom förvärv, försäljning, uthyrning, förvaltning, investering och utveckling av fastigheter. I Norden har företaget 250 medarbetare.
4. Intervju med förvaltningschef Johan Sjösten på fastighetsbolaget Kungsleden, region syd i Malmö. Kungsleden är ett stort fastighetsbolag med fastigheter i Sverige, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö med omgivning. Region Syd drivs från regionkontor i Malmö.
5. Intervju med verkställande direktör Lars Henriksson på Första fastighets AB IDEON. Bolaget är beläget i Lund och är Skandinaviens första forskningsby. Tanken med den var och är att ta till vara på den kunskap och de idéer som finns inom Lunds Universitet och Tekniska högskola. På IDEON finns möjligheten för nystartade utvecklingsföretag att växa och bli redo att stå på egna ben. Första fastighets AB IDEON är ett helägt dotterbolag till IKANO fastighets AB som ägs av familjen Kamprad
6. Intervju med fastighetsägaren Patrik Nevsten. Nevsten är en privat fastighetsägare som främst har fastigheter i Malmö.
7. Intervju med fastighetsjurist och förvaltare Thomas Bergman på Aberdeen Property Investors. Aberdeen Property Investors är ett tjänsteföretag inom fastighetsbranschen. Det innebär att företaget inte äger några fastigheter själva utan förvaltar på uppdrag av huvudsakligen institutionella fastighetsägare. Deras två största uppdragsgivare är tjänstepensionsföretaget Alecta samt Folksam.

8. Intervju med verkställande direktör Erik Lindvall på fastighetsbolaget AxFast AB. Axfast AB äger fastigheter i Stockholm och fastigheter för handel och distribution i Sverige. Företaget är ett av landets största privatägda fastighetsbolag med ett bestånd värderat till 3 miljarder kronor. AxFast AB ingår som fristående koncern i Axel Johnson Gruppen

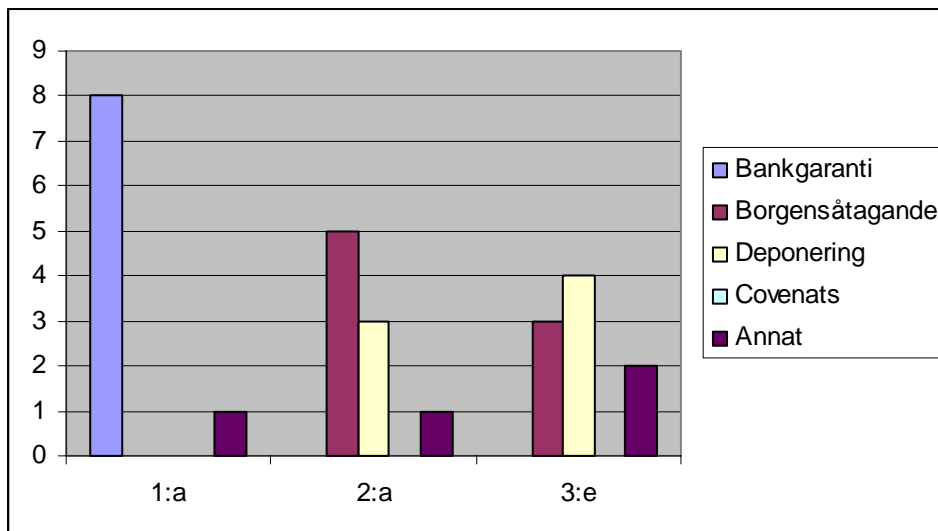
9. Intervju med vice verkställande direktör Tore Ljungkvist på Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsägarna Stockholm AB är ett servicebolag som hjälper privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar med förvaltning av deras fastigheter. Företaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsägarna Stockholm, som är en intresseorganisation för privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Stockholms och Gotlands län.

Bilaga C – Statistik

Säkerheter begärda av fastighetsägare idag:



Säkerheter begärda av fastighetsägare innan lagändring:



Källa: Sammanställning av uppgifter från utförda intervjuer.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

LU 2002/03:LU17, lagutskottets betänkande

Prop. 2002/03:49, Nya förmånsrättsregler

Prop. 1970:142, till riksdagen med förslag till förmånsrättslag, m.m.

Prop. 1986/87:90 om ny konkurslag.

SOU 1999:1 Nya förmånsrättsregler

SOU 1969:5 Utsökningsrätt, förmånsrättsordning m.m.

Sveriges Fastighetsägares Förbunds remissvar till betänkandet Nya förmånsrättsregler. SOU 1999:1. 1999-06-14.

Litteratur

Broomé, Per/ Elmér Leif,/ Nylén, Bertil, *Kreditgivning till företag*, Studentlitteratur, Lund, 1998.

Hallgren, Örjan, *Finansiell strategi och styrning*, Ekonomibok Förlag, Helsingborg, 2002.

Holmqvist, Leif/ Thomsson, Rune, *Hyseslag – en kommentar*, Norstedts Juridik, Stockholm, 2003.

Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, Norstedts Juridik, Stockholm, 1996.

Larsson, Jens, *Disponeringsbegränsade covenants*, examensuppsats, Lund Universitet, 2001.

Martinsson, Claes, *Kreditsäkerhet i fakturafordringar – en förmögenhetsrättslig studie*, Iustus Förlag, Uppsala, 2002.

Walén, Gösta /Rydin, Bengt/ Kihlgren, Tuula T, *Förmånsrättslag lönegaranti kvittning mot lön m.m.*, fjärde upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 1995.

Walin, Gösta/ Gregow, Torkel, *Förmånsrättslagen, lönegarantilagen m.m. – En kommentar*, femte upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2004.

Walin, Gösta, *Borgen och tredjemanspant*, tredje upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2002.

Artiklar

Savin, Peter, *Konkursboets massaansvar för hyra och lön*, Advokaten, nr 3 s. 20-21, 2004.

Nya regler kan bli dyra för småföretagare, debattartikel, 2004-02-16. från företagarförbundet hemsida. www.ff.se/nyheter.php?id=78

Internet

Nordisk Garanti, www.nordiskgaranti.se/pdf/borgensforsakring.pdf 2005-06-06.

Intervjuer

Advokatbyrån Nordia, anonym, 2005-04-29.

Bergman, Thomas, fastighetsjurist och förvaltare på Aberdeen Property Investors, 2005-04-25.

Crusner, Monica, advokat på Göteborgs Juristhus Advokataktiebolag, 2005-04-20 samt 2005-07-07.

Folkesson, Enar, jurist på Ackordcentralen, 2005-05-03.

Fransson, Anders, verkställande direktör på Lifra Fastigheter L & B i Malmö, 2005-04-25.

Hammer, Susanne, ekonom på Garantigruppen på Skandinaviska Enskilda Banken, 2005-06-07.

Henriksson, Lars, verkställande direktör på Första Fastighets AB IDEON i Lund, 2005-05-03.

Lindvall, Erik, verkställande direktör på AxFast AB, 2005-06-15.

Ljungkvist, Tore, vice verkställande direktör på Fastighetsägarna Stockholm AB, 2005-04-26.

Nevsten, Patrik, Privat fastighetsägare i Malmö, 2005-04-22.

Sjösten, Johan, förvaltningschef på Kungsleden region Syd Malmö, 2005-04-26.

Sääf, Ann-Sofie, förvaltningschef på Jones Lang Lasalle, 2005-04-22.

Trädgårdh, Carl-Gustav, advokat samt konkursförvaltare, 2005-04-29.

Väljä, Henry, riskanalytiker på Nordisk Garanti, 2005-05-03.

Wihlborg, Mats, jurist på Vasakronan, 2005-04-29.

Övriga källor

Seminarium om fastighetsrätt på Göteborgs Juristhus
Advokataktiebolag kontor i Stockholm, föreläsare Monica Crusner,
2005-04-26

Rättsfall

NJA 1999 s. 617