



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Lena Walther

Panträtt Företagshypotek  
Kvarstad  
- tre olika sätt för en borgenär att  
säkerställa sin fordran

Examensarbete  
20 poäng

Handledare: Professor Peter Westberg

Kredit- och säkerhetsrätt samt processrätt

HT 2002/VT 2003

# Innehåll

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>1</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>3</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund och syfte	4
1.2 Metod och material	5
1.3 Frågeställningar	5
1.4 Avgränsning	5
1.5 Disposition	6
<b>2 PANTRÄTT</b>	<b>7</b>
2.1 Personlig- och icke personlig fordran	9
2.2 Sakrättsligt skydd	10
2.3 Fastighetspanträttens närmare innebörd	12
2.3.1 Fastighetstillbehör och tillbehörsförklaring	13
2.3.2 Panthavarnas rättigheter vid fastighetens värdeminskning	14
2.3.3 Utmätning och försäljning av pantsatt fastighet	15
2.4 Panthavarens allmänna rättigheter och skyldigheter vid handpanträtt	18
2.4.1 Panthavarens rättigheter vid handpantens värdeminskning	19
2.4.1.1 Pantsatta fordringar minskar i värde	19
2.4.1.1.1 Uppsägning av pantsatt fordran	19
2.4.1.2 Övrig lös egendom minskar i värde	20
2.4.1.2.1 Förtida försäljning	20
2.4.1.2.2 Uppsägning av fordringen eller ställande av annan säkerhet	21
2.5 Utmätning och försäljning av handpant för annan borgenärs fordran	22
2.5.1 Handpanträttens bestånd efter exekutiv försäljning	23
<b>3 FÖRETAGSHYPOTEK</b>	<b>27</b>
3.1 Företagsinteckningens objekt	29
3.2 Företagshypotek efter överlåtelse av verksamheten	30
3.2.1 Företagshypotek i överlåtarens egendom	30
3.2.2 Företagshypotek i förvärvarens egendom	31
3.3 Borgenärens rätt till förtida betalning ur hypoteksegendomen	33
3.3.1 Överlåtelse av hela eller en väsentlig del av verksamheten	34
3.3.2 Upphörande med verksamheten	34

3.3.3	Flyttning av verksamheten	35
3.3.4	Övrig försäkring av säkerheten	35
<b>3.4</b>	<b>Utmätning och försäljning av hypoteksegendomen</b>	<b>37</b>
<b>3.5</b>	<b>Betalningsinställelse och ackordsförhandling</b>	<b>39</b>
3.5.1	Företagshypotekshavarnas kritiska ställning	40
3.5.2	AC:s uppgifter	40
3.5.3	Åtgärder för att skydda hypotekshavarna	40
3.5.4	Konsekvenser av de olika åtgärderna	42
3.5.5	Förbehåll till förmån för företaget	42
<b>4</b>	<b>KVARSTAD</b>	<b>44</b>
<b>4.1</b>	<b>Verkställighet av kvarstad</b>	<b>46</b>
4.1.1	Egendom som kan beläggas med kvarstad	46
4.1.1.1	Egendom som tillhör gäldenären	46
4.1.1.2	Egendom med ekonomiskt värde	48
4.1.1.3	Egendom som kan identifieras	49
4.1.1.4	Egendom som är undantagen från kvarstad	50
4.1.1.5	Prioritetsordningen vid val av egendom	50
4.1.2	Säkerställandet	51
<b>4.2</b>	<b>Rättsverkningar av kvarstad</b>	<b>54</b>
4.2.1	Allmänt om gäldenärens föfoganderätt över egendomen	55
4.2.2	Gäldenärens föfoganderätt över fast egendom	56
4.2.3	Krfm:s allmänna föfoganderätt över egendomen	58
4.2.4	Företagshypotek och panträtt i fast egendom	59
4.2.5	Kvarstad eller utmätning i egendomen för annan borgenärs fordran	60
<b>4.3</b>	<b>Försäljning eller utbyte av egendomen</b>	<b>62</b>
<b>4.4</b>	<b>Förmånsrätt för kvarstad ?</b>	<b>63</b>
<b>4.5</b>	<b>Annan förbättring av kvarstadens ställning?</b>	<b>64</b>
<b>5</b>	<b>ANALYS OCH SLUTSATSER</b>	<b>66</b>
	<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>71</b>
	<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>73</b>

# Sammanfattning

Syftet med denna uppsats är att undersöka om kvarstad kan ersätta panträtt eller företagshypotek. Huvudfrågan är alltså om kvarstad är ett bra alternativ för en borgenär som saknar säkerhet för sin fordran. För att utröna detta får en jämförelse göras mellan kvarstad och de två säkerhetsrätterna. Jag har för detta ändamål valt ut tre kriterier som jag tycker är de viktigaste att lägga till grund för jämförelsen. De tre kriterierna är borgenärsskydd, skydd mot andra tredje män samt borgenärens rättigheter om ”säkerheten” minskar i värde.

Resultatet av jämförelsen blev att panträtt inte kan ersättas av kvarstad och att panträtt är det överlägset bästa sättet för en borgenär att säkerställa sin fordran. Detta gäller särskilt handpanträtt. Däremot skulle kvarstad kunna ersätta företagshypotek, i alla fall i vissa fall.

Den främsta anledningen till att panträtt är en mycket god säkerhet är dess starka borgenärsskydd. (Hand)panträtt har nämligen förmånsrätt före de flesta andra fordringar. Förmånsrätten innebär att panten inte får utmätas och säljas för en annan borgenärs fordran, om inte panthavaren erhåller full betalning för sin fordran. Även borgenär med företagshypotek har förmånsrätt för sin fordran. Men denna är sämre än panthavarens. Detta innebär alltså att panthavaren har företräde till betalning om hypoteksegendom är föremål för handpanträtt. Dessutom är inte hypotekshavarens förmånsrätt ovillkorlig. Annan borgenär kan få företräde till betalning, om det anses att hypotekshavarens förmånsrätt inte behöver utnyttjas för att trygga dennes rätt. Kvarstad är inte förenat med förmånsrätt. Kvarstaden medför alltså ej hinder för andra borgenärer att erhålla utmätning eller kvarstad i den redan kvarstadsbelagda egendomen. Endast om det finns annan egendom att tillgå kan den kvarstadsbelagda egendomen fredas från detta. Det enda skydd kvarstadsborgenären har vid utmätning av egendomen för annan borgenärs fordran, är att egendomen då skall anses samtidigt utmätt även för kvarstadsborgenärens fordran.

Borgenärer med panträtt har även ett starkt skydd mot övriga tredje män. Detta beror på att panträtt är en sakrättsligt skyddad rättighet. Överlåtelse av egendomen eller upplåtelse av rättighet i denna, medför inte att panträten utslocknar. Undantag från detta gäller endast vid godtrosvärk. Borgenärer med företagshypotek har däremot inte sakrättsligt skydd vad gäller själva egendomen. Om gäldenären överlåter hypoteksegendom upphör företagshypoteket att gälla i den överlåtna egendomen. En stor del av hypoteksegendomen utgörs av sådan egendom som är avsedd för omsättning. Det tillhör därför företagshypotekets natur att säkerhetsunderlaget hela tiden växlar i omfattning och värde. Om däremot hela eller en väsentlig del av **verksamheten** överlåts, har borgenären rätt till förtida betalning ur den egendom som ingick i hypoteksunderlaget vid överlåtelser. Borgenären kan också på grund av sin förföljelserätt, under en begränsad tid, göra gällande företagshypoteket hos förvärvaren av

verksamheten. Vid kvarstad skyddas borgenären mot tredje män genom att gäldenären inte får överlåta egendomen, eller förfoga över denna på annat sätt till skada för borgenären. Om gäldenären överskrider förfogandeförbudet blir inte överlåtelse eller annat förfogande gällande mot borgenären. Godtrosvärförvärv kan dock ske.

Rättsläget torde vara osäkert beträffande pantavares rättigheter när handpant minskar i värde, utan att detta beror på gäldenären. Borgenärens rättigheter i sådana fall är ej lagreglerade. I doktrinen anses borgenären ha rätt att sälja panten i förtid om värdeminskningen är väsentlig, eftersom detta är det enda sättet för honom att rädda sin säkerhet. Vad gäller borgenärens rätt att säga upp sin fordran till omedelbar betalning eller att kräva kompletterande säkerhet, råder däremot delade meningar inom doktrinen. Om en pantsatt fastighet sjunker kraftigt i värde till följd av vanvård, naturhändelse eller dylikt har däremot borgenären lagstadgad rätt att söka förtida betalning ur fastigheten. Borgenär med företagshypotek har lagstadgad rätt till förtida betalning ur hypoteksegendomen, om hypoteksunderlaget minskar på grund av att verksamheten upphör eller flyttar. Sådan rätt till förtida betalning föreligger också om hypoteksunderlaget på grund av vanvård, naturhändelse eller liknande minskar eller försämras väsentligt. I förarbetena ges några exempel på då hypoteksunderlaget minskar i omfattning, och som likställs med vanvård eller naturhändelse. Även borgenärer med kvarstad i lös egendom har rätt enligt lag att begära att egendomen skall säljas, om denna minskar kraftigt i värde. Det anges inte under vilka förutsättningar försäljning får ske, och i förarbetena anges endast att försäljningsrätten skall utnyttjas med försiktighet.

# Förkortningar

AC	Ackordscentralen
AvtL	Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
FHL	Lagen (1984:649) om företagshypotek
FRL	Lagen (1970:979) om förmånsrätt
HB	Handelsbalken
HD	Högsta Domstolen
JB	Jordabalken
Krfm	Kronofogdemyndigheten
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalken
SkbrL	Lagen (1936:81) om skuldebrev
SOU	Statens Offentliga Utredningar
UB	Utsökningsbalken
UF	Utsökningsförordningen

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund och syfte

Ekonomi i det moderna samhället skulle inte fungera, om inte kreditgivning var möjligt i samband med avtalslutande. Det är till exempel väldigt vanligt att företag ger sina avtalsparter kredit i samband med att ett avtal ingås. Den avtalspart som lämnar kredit vill ofta ha en säkerhet för sin fordran. Oavsett vilken slags säkerhet borgenären väljer, är syftet att ge denne viss trygghet mot risken att gäldenären inte uppfyller sin betalningsplikt. Vid både panträtt och företagshypotek utgörs säkerheten av egendom. Borgenärens trygghet uppkommer genom att denne, vid utebliven betalning från gäldenären, har rätt att tillgodogöra sig värdet av denna egendom. Att begära säkerhet av motparten kan dock vara känsligt och av honom uppfattas som att den andre inte litar på hans betalningsförmåga. Risken finns då att denne inte vill ingå det tilltänkta avtalet och att affären inte blir av. Det är inte heller säkert att motparten innehar tillräckligt med sådan egendom som kan utgöra säkerhet, att denna täcker borgenärens fordran. Företaget som lämnar kredit kan alltså hamna i en situation som innebär antingen att företaget inte vill kräva säkerhet och äventyra avtalet, eller att gäldenären inte har möjlighet att ställa säkerhet (i alla fall inte en fullgod sådan). Fråga uppkommer då om borgenären skall avstå från säkerhet och riskera att göra en förlust, om gäldenären inte kan fullgöra sin betalningsplikt?<sup>1</sup> Eller skall borgenären helt avstå från att ingå avtalet? Ett alternativ för en borgenär som saknar säkerhet för sin fordran är att ansöka om kvarstad på gäldenärens egendom, om denne undandrar sig att betala sin skuld. I likhet med panträtt och företagshypotek består alltså "säkerheten" vid kvarstad av egendom, vars värde borgenären kan tillgodogöra sig. Men kvarstad är ingen säkerhetsrätt utan en säkerhetsåtgärd som beslutas av domstol.<sup>2</sup> En borgenär som överväger att förlita sig på kvarstadsinstitutet, måste då veta om detta ger honom samma trygghet som säkerhetsrätterna. Det är min avsikt att utröna detta i denna uppsats. Syftet med uppsatsen är alltså att undersöka om kvarstad kan utgöra en ersättning för panträtt eller företagshypotek.

I ett avtal om säkerhetsrätt kan parterna till stor del själva reglera vad som skall gälla mellan dem (det obligationsrättsliga förhållandet). I denna uppsats utgår jag dock ifrån att det endast finns ett avtal om säkerhetsrätt, utan reglering av parternas rättigheter och skyldigheter gentemot varandra.

---

<sup>1</sup> Endast vanliga företag har denna valmöjlighet. Banker får endast i undantagsfall bevilja kredit utan betryggande säkerhet i form av panträtt i fast eller lös egendom eller borgen enligt lagen (1987:617) om bankrörelse 2 kap. 13 § 1 st.

<sup>2</sup> Se Rättegångsbalken (RB) 15 kap. 1 §.

## 1.2 Metod och material

För att kunna avgöra om kvarstad kan ersätta panträtt eller företagshypotek, får en jämförelse göras mellan säkerhetsrätterna och kvarstad. För att kunna genomföra denna jämförelse har jag använt mig av både en deskriptiv och en komparativ metod. Först följer en beskrivning av de tre instituten var för sig. Sedan gör jag jämförelsen och kommer därmed fram till slutsatserna. Vid författandet av denna uppsats har jag använt mig av sedvanliga rättskällor såsom lagtext, förarbeten, rättsfall och juridisk litteratur.

## 1.3 Frågeställningar

Jag har valt ut tre kriterier som jag tycker är viktiga och som därmed är centrala vid jämförelsen. Det första är borgenärsskyddet. Detta är mycket viktigt för borgenären eftersom denne oftast inte är den enda borgenären hos gäldenären. I regel finns det flera borgenärer som konkurrerar med varandra om gäldenärens egendom vid utmätning eller konkurs hos denne. Frågan är då om borgenären får ett lika starkt borgenärsskydd vid kvarstad som vid panträtt eller företagshypotek.

Det andra kriteriet som ligger till grund för jämförelsen är skyddet mot övriga tredje män. Även detta skydd är viktigt eftersom det alltid finns risk för att gäldenären överlåter egendomen eller upplåter rättighet i denna. Hur skyddas då en borgenär med kvarstad mot gäldenärens förfoganden över egendomen? Är detta skydd lika starkt som vid panträtt eller företagshypotek?

Det tredje kriteriet som skall analyseras är borgenärens rättigheter ifall egendomen minskar i omfattning eller värde. Detta kan vara av stor betydelse om egendomens värde inte från början överstiger fordringens belopp. Om egendomen då minskar i omfattning eller värde medför detta risk för förlust för borgenären. Har en kvarstadsborgenär då samma rättigheter som borgenärer med panträtt eller företagshypotek, ifall den kvarstadsbelagda egendomen minskar i värde?

## 1.4 Avgränsning

Belysningen av de tre instituten sker endast ur borgenärens perspektiv. Vidare utgår jag i denna uppsats ifrån att gäldenären är en juridisk person. Fordringsförhållanden där gäldenären är konsument eller annan fysisk person lämnas därmed utanför framställningen. Jag kommer inte heller att behandla legal panträtt som uppkommer direkt på grund av lag, utan endast avtalad (konventionell) panträtt. Inte heller risken för att uppkommen förmånsrätt blir föremål för återvinning i konkurs behandlas. Vad gäller panträtt behandlar jag inte sådan lös egendom som kan vara föremål för inskrivning. Av utrymmesskäl har jag även helt utelämnat utländsk rätt.



## 1.5 Disposition

Jag har disponerat uppsatsen genom att först gå igenom de tre instituten var för sig. Sedan har jag gjort jämförelsen och därmed kommit fram till slutsatserna. Jag behandlar först panträtt. Panträttens egenskaper beskrivs och hur panträtt upplåts, samt vilka rättigheter en sakrättsligt skyddad panträtt medför för borgenären. Därefter behandlas företagshypotek. En allmän beskrivning görs först av institutet. Sedan förklarar jag hur den egendom som omfattas av företagshypoteket identifieras. Jag beskriver även borgenärens skydd ifall gäldenären överlåter hela eller en del av sin näringsverksamhet, samt om näringsverksamheten upphör eller flyttar. Därefter följer en beskrivning av de rättigheter företagshypoteket för med sig för borgenären. Sist i avsnittet om företagshypotek beskrivs borgenärens kritiska ställning vid betalningsinställelse och ackordsförhandlingar hos gäldenären. Det anges också vilka åtgärder som är lämpliga att vidta i en sådan situation för att skydda borgenärer med företagshypotek. Kvarstad behandlas sist. Först följer en beskrivning av vad innebörden och syftet är med kvarstad. Sedan beskrivs själva verkställigheten av kvarstaden. Detta innefattar en beskrivning av vilken egendom som kan kvarstadsbeläggas samt hur själva säkerställandet av egendomen går till. Även rättsverkningarna av kvarstad behandlas, vilket innebär en beskrivning av gäldenärens förfoganderätt över kvarstadsbelagd egendom. Därefter anges borgenärens skydd mot vissa andra borgenärer, samt rättsverkningarna av att kvarstadsbelagd egendom utmäts eller beläggs med kvarstad för en annan borgenärs fordran. Sist i avsnittet om kvarstad beskrivs under vilka förutsättningar kvarstadsbelagd egendom får säljas, samt en diskussion om hur kvarstadens ställning skulle kunna förbättras.

## 2 Panträtt

Panträtt är en sakrättsligt skyddad rättighet som ger panthavaren rätt att, när viss prestation inte behöri gen fullgöres, tillgodogöra sig prestationens värde ur den pantsatta egendomen med förmånsrätt.<sup>3</sup> Detta innebär en rättighet för borgenären att sälja den pantsatta egendomen och ta betalt för sin fordran ur den influtna köpeskillingen, ifall gäldenären inte betalar sin skuld till honom.<sup>4</sup> Panträ tten är alltså en realsäkerhet. Kännetecknande för panträ tten är också att borgenärens rättighet är gällande både i förhållande till gäldenären och i förhållande till dennes övriga borgenärer och andra konkurrerande tredje män.<sup>5</sup> Borgenären kan alltså göra gällande sin panträtt även mot till exempel en ny ägare av pantobjektet, ifall gäldenären överlåter detta under tiden som pantförskrivningen gäller.<sup>6</sup> Borgenärens förmånsrätt innebär att han har rätt att få betalt för sin fordran ur panten före gäldenärens övriga borgenärer vid utmätning och konkurs.<sup>7</sup> Borgenärens förmånsrätt regleras i lagen (1970:979) om förmånsrätt (FRL). Enligt denna lag har panträtt förmånsrätt enligt 4 och 6 §§, medan utmätning har en sämre förmånsrätt enligt 8 §.

Det måste finnas ett avtal om pantförskrivning för att en giltig panträtt skall föreligga. Panträtt uppkommer alltså inte automatiskt bara därigenom att borgenären har egendom i sin besittning som tillhör en person som har en skuld till honom.<sup>8</sup> De vanliga reglerna i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (AvtL) gäller vid ingående av ett pantavtal. Detta innebär bland annat att pantavtalet i regel inte behöver vara skriftligt, utan kan ingås helt formlöst.<sup>9</sup>

Pantförskrivningen måste avse en specifik fordran. Detta innebär att panten inte kan tas i anspråk av panthavaren för täckning av annan fordran som inte omfattas av pantförskrivningen.<sup>10</sup> Detta gäller både mellan parterna och i förhållande till tredje man.<sup>11</sup> Det krävs dock inte att en fordran redan föreligger när pantförskrivningen sker. En pantförskrivning kan ske för en framtida, eventuellt uppkommande fordran. För att borgenären skall kunna göra sin panträtt gällande, krävs dock i regel att en fordran hunnit uppkomma före exekutionen. Det är också möjligt för en gäldenär att göra

---

<sup>3</sup> Walin, Gösta "Panträtt" 2:a upplagan Stockholm 1998 s 15.

<sup>4</sup> Walin "Panträtt" s 16.

<sup>5</sup> Helldén, Margareta och Millqvist, Göran "Krediträtt" upplaga 2:1 Stockholm 1998 s 239.

<sup>6</sup> Blomqvist, Sten "Inteckning och panträtt" upplaga 3:2 Malmö 1999 s 5.

<sup>7</sup> Helander, Bo "Kreditsäkerhet i lös egendom sakrättsliga spörsmål" Stockholm 1983 s 42.

<sup>8</sup> Blomqvist s 5.

<sup>9</sup> Helldén och Millqvist s 238. Det råder endast skriftlighetskrav vid pantsättning av fondpapper och andra finansiella instrument enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument 3 kap. 1 §. Se även Adlercreutz, Axel "Finansieringsformers rättsliga reglering" andra upplagan, Lund 1995 s 86.

<sup>10</sup> Helldén och Millqvist s 239 och 240 samt Håstad, Torgny "Sakrätt avseende lös egendom", fjärde omarbetade upplagan, Lund 1993 s 251.

<sup>11</sup> Håstad s 251.

en pantförskrivning som skall säkerställa alla hans skulder, både existerande och framtida (s. k. generell pantsättning).<sup>12</sup>

Det krävs också att själva panten preciseras. Pantobjektet måste kunna identifieras som det objekt som avses med pantförskrivningen.<sup>13</sup> Det är dock möjligt att pantsätta fordringar som ännu inte är intjänade. Panthavarens panträtt får då sakrättsligt skydd mot övriga borgenärer efterhand som fordringen tjänas in.<sup>14</sup>

Panten utgör inte bara säkerhet för huvudfordran utan även för ränta på denna. Även andra biförpliktelser säkras av panten, såsom kostnader för pantens vidmakthållande och realisation samt lagsöknings- och rättegångskostnader, och även annan utvidgning av fordran som vållats av pantsättaren.<sup>15</sup>

Endast ägaren eller annan som har förfoganderätt över panten får pantförskriva denna.<sup>16</sup>

Endast egendom som kan överlåtas kan pantförskrivas, eftersom pantobjektet måste kunna säljas för att tillgodose borgenären.<sup>17</sup> Förbud att överlåta egendom eller rättigheter har även ansetts innebära ett generellt förbud mot pantsättning.<sup>18</sup> Dessutom torde i allmänhet krävas att pantobjektet har ett realiserbart ekonomiskt värde.<sup>19</sup> Det finns dock ingenting som hindrar att en gäldenär pantförskriver sådan egendom som omfattas av utmätningsfrihet, under förutsättning att egendomen får överlåtas. En panthavare har därför enligt UB 5 kap. 13 § 1 st rätt att få utmätning i sådan pantsatt egendom som avses i 1-9 §§ i 5 kap. för att erhålla betalning för sin fordran.<sup>20</sup>

---

<sup>12</sup> Håstad s 252 och 253. Det är då egentligen gäldenären som specificeras istället för fordran, se Helldén och Millqvist s 239.

<sup>13</sup> Helldén och Millqvist s 242.

<sup>14</sup> Håstad s 263.

<sup>15</sup> Håstad s 251.

<sup>16</sup> Om pantsättaren ej är ägare till panten eller har rätt att förfoga över denna, kan dock panthavaren beträffande viss egendom, göra ett godtrosvärv av panträdden. Lagen om godtrosvärv gäller nämligen enligt 7 § även för förvärv av panträtt. Se även JB 6 kap. 7 §.

<sup>17</sup> Walin "Panträtt" s 69.

<sup>18</sup> Gregow "Obeståndsrätt I", Utsökningsbalken Förmånsrättslagen, upplaga 2:1, Stockholm 1999 s 132. Ibland kan överlåtelse vara förbjudet på egendomens beskaffenhet, även om inte förbud finns i lag. Så är fallet med rättigheter som är bestämda till sitt innehåll genom anknytning till den berättigades person. Exempel är familjerättsligt underhåll, där överlåtelse av rätten till sådant underhåll, innan detta utbetalats, skulle strida mot syftet med underhållet. Förbud mot överlåtelse kan även ha uppställts av till exempel givare i gåvobrev eller testator i testamente, se Walin "Panträtt" s 69.

<sup>19</sup> Walin "Panträtt" s 16.

<sup>20</sup> Gregow, Torkel "Utsökningsrätt" Tredje omarbetade upplagan, Angered 1996 s 112.

Det finns endast ett fåtal tvingande regler vad gäller rättsförhållandet mellan pantsättaren och panthavaren.<sup>21</sup> Den viktigaste är 37 § i AvtL. Enligt denna regel är överenskommelse i pantavtalet om att panthavaren utan vidare får behålla panten, ifall inte gäldenären betalar sin skuld, ogiltig. Pantsättaren kan dock sedan han kommit i dröjsmål med betalningen, gå med på att panthavaren får behålla panten som ersättning.<sup>22</sup>

Lagregleringen vad gäller lös egendom är sparsam. Det kan därför ibland vara svårt att avgöra vilka rättsregler man skall tillämpa i en viss situation för att fastställa vad som gäller mellan parterna. De grundläggande lagreglerna angående rättsförhållandet mellan pantsättare och panthavare vad gäller lös egendom, är de mycket ålderdomliga stadgandena i Handelsbalken (HB) 10 kap.<sup>23</sup> I 2 § anges till exempel panthavarens försäljningsrätt. Det finns även några spridda bestämmelser om pant i andra lagar, till exempel i lagen (1936:88) om skuldebrev. I viss utsträckning kan det vara befogat att till exempel använda lagar analogt, såsom köplagen, UB och lagen (1914:45) om kommission, handelsagentur och handelsresande.<sup>24</sup> Det finns inte heller många moderna rättsfall på området. Ämnet behandlas även sparsamt i doktrinen. De flesta hänvisar till Gertrud Lennander och hennes doktorsavhandling "Panthavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom".

Vad gäller fast egendom regleras förfarandet vid pantsättning och panträttsens innebörd i jordabalken (JB) 6 kap.

## 2.1 Personlig- och icke personlig fordran

Den fordran som panträtten skall säkra kan antingen vara personlig eller icke personlig. Den avgörande skillnaden är att en panthavare som bara har en icke personlig fordran, endast kan få betalning för sitt krav med förmånsrätt ur panten. Sådan panträtt som bara är anknuten till en icke personlig fordran förekommer till exempel vid pantsättning i yrkesmässiga pantlåneinrättningar enligt 8 § pantbankslagen. Ett annat exempel är tredjemanspant, det vill säga en tredje man pantsätter sin egendom till säkerhet för gäldenärens skuld. Ytterligare exempel är att pantobjektet har överlåtits efter pantsättningen. Panthavaren kan då ej kräva den nya ägaren personligen på betalning (om denne ej övertagit pantsättarens skulder, vilket är vanligt vid försäljning av fastighet). Han kan endast göra anspråk på panten vid utebliven betalning från gäldenären. En panthavare som har en personlig fordran kan däremot dessutom få betalning ur hela gäldenärens förmögenhet, genom utmätning eller konkurs om panten ej skulle räcka till.<sup>25</sup> Detta anges i HB 10 kap. 2 §, där pantsättaren blir skyldig att "fylla

---

<sup>21</sup> Bergström, Svante och Lennander, Gertrud "Kredit och säkerhet" Lärobok i krediträtt, sjunde upplagan, Uppsala 1997 s 73.

<sup>22</sup> Bergström och Lennander s 97.

<sup>23</sup> Bergström och Lennander s 73-74.

<sup>24</sup> Bergström och Lennander s 74.

<sup>25</sup> Bergström och Lennander s 78.

bristen” när panten är otillräcklig.<sup>26</sup> För betalning av denna överskjutande del konkurrerar dock panthavaren med övriga borgenärer, då han saknar förmånsrätt.<sup>27</sup>

Panträten preskiberas eller prekluderas inte även om detta skulle ske med den personliga fordran.<sup>28</sup> Preskription eller preklusion medför endast att den personliga fordran istället blir icke personlig.<sup>29</sup> Om fordran upphör förfaller däremot regelmässigt även panträten.<sup>30</sup>

## 2.2 Sakrättsligt skydd

Pantförskrivningen i sig blir endast obligationsrättsligt gällande mellan pantsättaren och panthavaren. Sakrättsligt skydd för panthavaren uppnås inte förrän pantförskrivningen fullbordas på något sätt.<sup>31</sup> Detta sker vad gäller lös egendom på samma sätt som vid överlåtelse av egendomen. Pantförskrivning av lösa saker fullbordas genom tradition till panthavaren eller surrogat för en sådan.<sup>32</sup> Formuleringen i HB 10 kap. 1 § ”som panten i händer får” utgör det formella lagstödet för traditionskravet.<sup>33</sup> Det krävs alltså att pantobjektet efter pantsättningen finns i panthavarens besittning.<sup>34</sup> Vidare måste besittningsövergången bestå under hela tiden som pantförskrivningen gäller, för att det sakrättsliga skyddet skall upprätthållas.<sup>35</sup> I rättspraxis har man på senare tid krävt att pantsättaren är avskuren från möjligheten att förfoga över panten utan tillstånd av panthavaren. Det har även krävts att panthavaren har självständig tillgång till panten.<sup>36</sup>

Om pantobjektet finns hos en tredje man och skall bli kvar där även efter pantsättningen, kan denuntiation användas som surrogat för tradition. Tredje mannen kan underrättas om pantsättningen antingen av pantsättaren eller av panthavaren.<sup>37</sup> Denuntiation används även vid pantsättning av enkla skuldebrev. Pantförskrivningen fullbordas då genom att

---

<sup>26</sup> Adlercreutz s 89.

<sup>27</sup> Bergström och Lennander s 78.

<sup>28</sup> Bergström och Lennander s 78. Se även lagen (1981:130) om preskription 11 §, lagen (1981:131) om kallelse på okända borgenärer 9 § och JB 6 kap. 4 §.

<sup>29</sup> Helldén och Millqvist s 329.

<sup>30</sup> Walin ”Panträtt” s 288.

<sup>31</sup> Walin ”Panträtt” s 74.

<sup>32</sup> Walin ”Panträtt” s 75.

<sup>33</sup> Helldén och Millqvist s 240.

<sup>34</sup> Walin ”Panträtt” s 80.

<sup>35</sup> Helldén och Millqvist s 241.

<sup>36</sup> Håstad s 224.

<sup>37</sup> Helldén och Millqvist s 240, Håstad s 230. Se även lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Tredje mannen måste få vetskap om pantsättningen på det sätt som anges i lagen för att pantförskrivningen skall få sakrättsligt skydd.

skuldebrevsgäldenären denuntieras om denna. Muntliga fordringar behandlas på samma sätt.<sup>38</sup>

En del symboler för rättigheter, till exempel löpande skuldebrev och aktiebrev, behandlas som lösa saker.<sup>39</sup> I andra fall krävs registrering, till exempel för panträtt i patent eller patentansökan.<sup>40</sup>

Vad som krävs för fullbordan av pantförskrivning av byggnad på annans mark är osäkert.<sup>41</sup> Walin har med hjälp av några avgöranden från Högsta domstolen (HD)<sup>42</sup> gjort ett uttalande om rättsläget. Han anser att rättsläget eventuellt kan vara, att pantförskrivning av själva byggnaden fullbordas genom tradition (besittningstagande) och nyttjanderätten pantförskrivs genom denuntiation till markägaren.<sup>43</sup>

Panträtt i lös egendom som inte förutsätter inskrivning klassificeras som handpanträtt.<sup>44</sup> Denna term används alltså inte endast vad gäller pantobjekt som kan vara föremål för fysisk besittning. Här omfattas även rättigheter som kan pantsättas och som inte är eller jämföras med fast egendom.<sup>45</sup> Även pantsatt lös egendom som finns hos tredje man betecknas som handpant.<sup>46</sup>

Panträtt i fast egendom upplåtes med bibehållen besittning för pantsättaren. Ett besittningsavstående skulle i de flesta fall vara olämpligt för fastighetsägaren, då fastigheter ofta utgör produktionsfaktorer.<sup>47</sup>

Panträtt i fast egendom grundas genom att fastighetsägaren ansöker om inskrivning (inteckning) i fastigheten av ett visst penningbelopp enligt JB 6 kap. 1 § 1 st.<sup>48</sup> Bifall till ansökningsmedför ej panträtt, utan reserverar endast en till belopp och företrädesläge bestämd del av fastighetens förmögenhetsvärde för pantsättning.<sup>49</sup> När ansökan beviljats utfärdas ett skriftligt pantbrev på detta belopp eller görs en registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev). Pantbrevet utgör ett bevis om att inteckning skett. Enligt JB 6 kap. 2 § 1 st upplåtes panträtt i fastigheten genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för fordringen. Ett datapantbrev anses överlämnat när borgenären eller en företrädare för honom, har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret enligt 2 st i samma paragraf.<sup>50</sup>

Kravet på tradition av lösa saker motsvaras av kravet på tradition av pantbrevet. Det krävs också i princip, liksom vad gäller lösa saker, att

---

<sup>38</sup> Walin "Panträtt" s 183 och 185. Se även SkbrL 10 § och 31 § 1 st.

<sup>39</sup> Walin "Panträtt" s 19. Se även SkbrL 10 § och 22 § 1 st.

<sup>40</sup> Walin "Panträtt" s 75.

<sup>41</sup> Walin "Panträtt" s 143-146.

<sup>42</sup> Plenimålet NJA 1954 s 455, NJA 1979 s 451 och NJA 1988 s 257.

<sup>43</sup> Walin "Panträtt" s 145-146.

<sup>44</sup> Walin "Panträtt" s 21.

<sup>45</sup> Walin "Panträtt" s 16.

<sup>46</sup> Walin "Panträtt" s 21.

<sup>47</sup> Jensen, Ulf "Panträtt i fast egendom", femte upplagan, Göteborg 1997 s 23.

<sup>48</sup> Jensen s 42.

<sup>49</sup> SOU 1981:76 s 65.

<sup>50</sup> Jensen s 42.

panthavaren fortsätter att ha pantbrevet i sin besittning för att det sakrättsliga skyddet skall bestå. Pantbrevet får inte återgå till gäldenären.<sup>51</sup> Liksom vad gäller lösa saker, kan traditionen ersättas av denuntiation till den som innehar pantbrevet (till exempel en bank).<sup>52</sup> Reglerna som gäller för panträtt i lös egendom kompletterar vidare i stor utsträckning reglerna för fastighetspanträtten. Detta kommer till uttryck i lagtexten genom att pantbrevet skall överlämnas ”som pant” för fordringen.<sup>53</sup> Sådan panträtt som förutsätter inskrivning kallas hypotekarisk panträtt och är sakrättsligt skyddad, trots att pantsättaren behåller besittningen till pantobjektet.<sup>54</sup>

## 2.3 Fastighetspanträttens närmare innebörd

Panträttens närmare innebörd anges i JB 6 kap. 3 §. Där stadgas att panthavaren har rätt att vid utsökning få betalt för sin fordran så långt pantbrevets belopp räcker med den företrädesrätt som inteckningen har. Om detta belopp inte räcker till för att täcka panthavarens fordran, har denne rätt till två stycken tillägg. Något inbördes företräde råder inte mellan dem. För det första ett fast tillägg som uppgår till högst 15 % av pantbrevets belopp, oavsett hur länge panthavaren väntat på betalning. För det andra ett löpande tillägg på pantbrevets belopp, som utgörs av diskontot plus 4 procentenheter, räknat från utmätningen och fram till dess att panthavaren fått betalt för sin fordran.<sup>55</sup> Om panthavaren har flera pantbrev som gäller med samma företrädesrätt eller direkt efter varandra, skall tilläggen beräknas på pantbrevens sammanlagda belopp enligt JB 6 kap. 3 § 2 st (blockregeln).<sup>56</sup>

Den exakta storleken på detta andra tillägg kan inte beräknas i förväg, eftersom panthavaren inte vet under hur lång tid detta skall utgå. Inte heller kan han vid pantsättningen veta vilken diskontonivå som kan komma att ligga till grund för beräkningen.<sup>57</sup>

Syftet med tilläggen är att de behövs för att säkra olika biförpliktelser, främst ränta. Utan tilläggen hade pantbrevens underbelånats för att även säkra räntekraven.<sup>58</sup> Panthavarens rätt till tilläggen har dock inte något direkt samband med hans räntekrav. Tilläggen är tillgängliga för panthavaren om hans fordran överstiger pantbrevets belopp, oavsett om

---

<sup>51</sup> Jensen s 49.

<sup>52</sup> Jensen s 50. Se även lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.

<sup>53</sup> Prop. 1970:20 Del B 1 s 30.

<sup>54</sup> Jensen s 23.

<sup>55</sup> Jensen s 110.

<sup>56</sup> Blomqvist s 22.

<sup>57</sup> Jensen s 110.

<sup>58</sup> Jensen s 113.

överskottet är hänförligt till kapitalfordran, ränta eller annat krav som säkras av pantbrevet.<sup>59</sup>

Den mot pantbrevet svarande inteckningens läge i företrädesordningen är av betydelse för panthavarens rätt att få betalt för sin fordran. Avgörande för företrädesläget är tidpunkten då inteckningen söktes enligt JB 17 kap. 6 § 1 st. Äldre inteckning ger bättre rätt än nyare. Inteckningar som söktes samma dag har lika företrädesrätt, om det inte har fastställts att de skall gälla efter varandra enligt JB 22 kap. 6 §. Om det finns inteckningar som har lika företrädesrätt proportioneras utdelningen på pantbreven i förhållande till deras storlek. Betalning utgår endast i den mån inteckningens företrädesläge är sådant att inteckningen täcks av försäljningssumman.<sup>60</sup>

Av betydelse för panträttens värde är alltså, förutom försäljningssumman vid den exekutiva auktionen, pantbrevets företrädesläge i förhållande till tidigare beviljade inteckningar. Vid en exekutiv försäljning kan även andra poster gå före, till exempel kostnader för försäljning och även legala panträtter enligt FRL 6 § 1 p.<sup>61</sup> Panthavarens förmånsrätt skall beaktas även när utmätning och försäljning sker för annan borgenärs fordran, vilket jag återkommer till nedan.<sup>62</sup>

### 2.3.1 Fastighetstillbehör och tillbehörsförklaring

Det är fastigheten som intecknas och pantsätts.<sup>63</sup> Enligt JB 1 kap. 1 § första och andra meningen är fast egendom jord som har indelats i fastigheter. I JB 2 kap. finns angivet vad som skall anses tillhöra fastigheten och därmed omfattas av panträtten. Ett av syftena med 2 kap. i JB är alltså att avgöra vilken eller vilka av fastighetsägarens borgenärer, som kan få tillgodogöra sig värdet av tillbehören.<sup>64</sup> Detta är av stor betydelse eftersom värdet på tillbehören ofta överstiger värdet på själva fastigheten. Detta gäller särskilt byggnader och industritillbehör.<sup>65</sup> Om en näringsidkare har lämnat säkerhet till olika borgenärer i både fastigheten och i lös egendom (företagshypotek), avgör reglerna i JB 2 kap. enligt principer om infogande, vilken egendom som skall ingå i vardera kategorin.<sup>66</sup>

Själva fastigheten som sådan kan inte överlåtas eller minskas utan att panthavarnas intressen tillgodoses. Så är dock inte fallet med tillbehören. De omfattas av panträtten endast under den tid då deras anknytning till fastigheten består enligt 2 kap. i JB. Som nämnts ovan är värdet på

---

<sup>59</sup> Jensen s 109.

<sup>60</sup> Blomqvist s 21-22.

<sup>61</sup> Jensen s 104.

<sup>62</sup> Walin, Gösta och Rydin Bengt "Förmånsrättslag, lönegaranti, kvittning mot lön mm", tredje omarbetade upplagan, Lund 1992 s 16.

<sup>63</sup> Jensen s 28.

<sup>64</sup> Jensen s 28.

<sup>65</sup> Jensen s 30.

<sup>66</sup> Jensen s 28-29.



tillbehören ofta högre än värdet på fastigheten, och fastighetspanthavarnas säkerhet minskar därför om anknytningen bryts. Panthavarna kan inte hindra fastighetsägaren från att överlåta tillbehören genom frivillig försäljning. De allmänna reglerna om tradition innebär dock att tillbehören måste ha lämnat fastighetsägarens besittning, för att förvärvaren skall vara skyddad mot överlåtarens borgenärer.<sup>67</sup> Detsamma gäller om fastighetsägaren pantsätter fastighetstillbehör.<sup>68</sup> Panthavarna är dock till viss del skyddade vid överlåtelse av fastighetstillbehör, vilket jag återkommer till nedan.

UB 4 kap. 6 § 2 st skyddar panthavarna mot utmätning och andra exekutiva åtgärder med fastighetstillbehören, då dessa ej kan utmätas separat.<sup>69</sup> Om tillbehören **säljs** separat efter utmätning av **fastigheten** enligt UB 12 kap. 14 § 1 st, tillfaller intäkterna från försäljningen panthavarna.<sup>70</sup>

Vad gäller industritillbehör har fastighetsägaren enligt JB 2 kap. 3 § andra meningen viss möjlighet att själv avgöra vilken egendom som skall utgöra fastighetstillbehör eller lös egendom. Fastighetsägaren kan avge förklaring om att fastighetens samtliga industritillbehör skall vara lös egendom, och därmed utgöra underlag för företagshypotek. Förklaringen sker genom inskrivning i fastighetsboken enligt JB 24 kap. 1 §.<sup>71</sup> Förklaringen innebär också att fastigheten tills vidare inte kan tillföras egendom som karaktäriseras som industritillbehör. Både befintlig och framtida rörelseegendom som tillförs fastigheten blir alltså lös egendom.<sup>72</sup> Eftersom förklaringen minskar fastighetens värde, krävs medgivande till tillbehörsförklaringen av samtliga fastighetspanthavare enligt 3 p. i samma paragraf. Motsvarande medgivande krävs från borgenärer som har företagshypotek som säkerhet enligt JB 24 kap. 2 § 2 st, om fastighetsägaren vill avföra förklaringen, det vill säga göra egendomen till industritillbehör igen.<sup>73</sup>

### 2.3.2 Panthavarnas rättigheter vid fastighetens värdeminskning

JB 6 kap. 6 § medför en viss trygghet för borgenärerna. Enligt denna bestämmelse kan panthavare söka betalning ur fastigheten fastän fordran ej är förfallen till betalning, om fastighetens värde sjunker kraftigt ”till följd av vanvård eller naturhändelse eller annan därmed jämförlig orsak”. Syftet med bestämmelsen är att förebygga faran för värdeminskning av fastigheten till följd av åtgärder av ägaren. Exempel på sådana åtgärder som jämföras med

---

<sup>67</sup> Jensen s 30. Se även JB 2 kap. 7 § 1 st. Detta stadgande är enligt Jensen i princip överflödigt på grund av den allmänt gällande traditionsprincipen.

<sup>68</sup> Jensen s 30.

<sup>69</sup> Jensen s 30.

<sup>70</sup> Jensen s 30.

<sup>71</sup> Jensen s 29.

<sup>72</sup> Bäärnhielm Mauritz, Nilsson Leif I, Beckman Lars K, Synnergren, Stieg ”Fastighetsrätt” Stockholm 1999 s 30-31.

<sup>73</sup> Jensen s 29.

vanvård är just försäljning av fastighetstillbehör, uppgivande av värdefull servitutsförmån, betydande avverkning av skogstillgång samt nedläggning eller förflyttning av industriell rörelse.<sup>74</sup> Även överlåtelse i betydande omfattning av industritillbehör, som går utanför ramen för rörelsens normala drift är att anse som vanvård. Sådana åtgärder kan väsentligt minska värdet på fastigheten och därmed även panträttens värde.<sup>75</sup>

Som grund för rätt till förtida betalning anges även värdeminskning till följd av naturhändelse. I propositionen säges ingenting om vad som kan innefattas i detta begrepp. Det anges dock tydligt att endast sådan värdeminskning kan beaktas, som hänför sig särskilt till den ifrågavarande fastigheten. Värdeminskning till följd av förändringar i det allmänna marknadsläget kan däremot inte beaktas.<sup>76</sup>

Naturhändelse har i litteraturen beskrivits som händelser av typ ”force-majeure”, till exempel omfattande stormfällning av skog eller allvarlig brand på grund av oförutsett blixtnedslag på en industrifastighet. Vid panträtt i fast egendom behåller pantsättaren besittningen av fastigheten, och stadgandet medför att både vårdplikt och risken för panten åvilar pantsättaren ensam.<sup>77</sup>

Panthavare skyddas också mot brand och liknande skador på fastigheten genom lagen (1927:79) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal. Lagen anger att skadeersättningar som överstiger 10 % av försäkringsbeloppet, skall nedsättas hos Länsstyrelsen för att sedan fördelas till panthavarna. Utbetalning kan dock i vissa fall ändå ske till fastighetsägaren. I lagen (1927:77) om försäkringsavtal 87 § stadgas att försäkringsbolaget måste erbjuda kända panthavare en möjlighet att överta försäkringsavtalet, om fastighetsägaren skulle upphöra med premiebetalningen.<sup>78</sup>

Panträtten innebär också att panthavaren har rätt till betalning om fastigheten skulle exproprieras. Det bör observeras att marknadsvärdet då kan vara helt missvisande, eftersom det kan ha påverkats av själva expropriationsplanerna. Ersättningen vid expropriationen kan därför sättas mycket lägre än detta.<sup>79</sup>

### **2.3.3 Utmätning och försäljning av pantsatt fastighet**

En fastighet kan, liksom lös egendom, utmätas för andra fordringar än panthavarnas. Vid exekutiv försäljning av fastigheter gäller dock den så kallade ”täckningsprincipen”. Denna innebär att fastigheten inte får säljas om inte det så kallade skyddsbeloppet täcks av köpeskillingen och andra

---

<sup>74</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s 312.

<sup>75</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s 313-314.

<sup>76</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s 312.

<sup>77</sup> Helldén och Millqvist s 330.

<sup>78</sup> Jensen s 30.

<sup>79</sup> Jensen s 104.

influtna medel enligt UB 12 kap. 32 §. Skyddsbeloppet utgörs av det sammanlagda beloppet av fordringar som har bättre rätt än utmätningborgenärens fordran, samt förrättningskostnaderna enligt UB 12 kap. 29 § 1 st 1 p.<sup>80</sup> Det krävs alltså inte att utmätningborgenären erhåller betalning för någon del av sin fordran, för att försäljning skall få ske.<sup>81</sup> Om försäljning har begärts av flera borgenärer som har olika rätt, skall endast fordringar med bättre rätt än den bäst prioriterade utmätningfordringen ingå i skyddsbeloppet.<sup>82</sup> Genom att täckningsprincipen tillämpas skyddas panthavarna, om försäljning sker efter utmätning för en oprioriterad fordran eller fordran med sämre rätt.<sup>83</sup>

En förutsättning för att en panthavare skall ha företräde till betalning framför en utmätningssökande utan förmånsrätt i fastigheten, är att panthavaren har sökt inteckning innan utmätningen antecknades i fastighetsboken enligt FRL 9 § 3 st.<sup>84</sup>

Om utmätningborgenärens fordran är förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten, kan han begära att skyddsbeloppet bestäms med hänsyn till förmånsrätten enligt 8 kap. 2 §.<sup>85</sup>

Om en konkursförvaltare begär exekutiv försäljning av fastigheten, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt enligt UB 12 kap. 26 § 4 st, om inte anslutning har skett enligt 13 §. Detta gäller oavsett anledningen till att förvaltaren begär försäljning och alltså även om syftet är att ta ut kostnader för fastighetens vård. Eftersom sökanden (konkursboet) saknar förmånsrätt, är alla fordringar som skall betalas skyddade. Detta medför att skyddsbeloppet blir högt och det finns därför stor risk för att fastigheten inte blir såld. Om fastigheten inte blir såld kan inte panthavarna erhålla betalning ur denna. Försäljningsförsöket visar dock inte i vad mån fastigheten räcker till för betalning av panthavares fordringar, vilka ju ligger inom skyddsbeloppet. En panthavare har därför inte heller ansetts kunna erhålla utdelning i konkursen som oprioriterad borgenär (se FRL 18 § 2 st). För rätt till sådan utdelning krävs det att försäljningsförsöket har gjorts för panthavarens fordran eller annan fordran med bättre rätt.<sup>86</sup> Några författare i litteraturen hävdar dock att det numera inte krävs att den bristande täckningen styrks på något speciellt sätt.<sup>87</sup>

Panthavaren kan dock undgå att hamna i denna situation, som innebär att han varken får utdelning ur fastigheten eller i konkursen. Enligt UB 12 kap. 13 § 1 st andra meningen har panthavaren rätt att begära att fastigheten säljs för hans fordran. Utövande av sådan så kallad anslutningsrätt leder till en sänkning av skyddsbeloppet. Skyddsbeloppet omfattar härefter endast

---

<sup>80</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 271-272.

<sup>81</sup> Gregow "Obeståndsrätt I" s 269.

<sup>82</sup> Walin, Gösta Gregow, Torkel Löfmarck, Peter "Utsökningsbalken" En kommentar, tredje upplagan, Stockholm 1999 s 460.

<sup>83</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 271-272.

<sup>84</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 265.

<sup>85</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 274.

<sup>86</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 274-275.

<sup>87</sup> Se Walin-Palmér "Konkurslagen" s 649 och 741. Jfr Welamson "Konkurs" åttonde upplagan 1988 s 113.

fordringar med bättre rätt än den anslutandes fordran samt förrättningskostnaderna.<sup>88</sup> Utövande av anslutningsrätt innebär alltså att försäljningsvillkoren bestäms som om den anslutande var sökande med den återopade fordringen. Om flera panthavare har utövat anslutningsrätt, skall fastigheten säljas för den av de anslutandes fordringar som har bäst rätt.<sup>89</sup> När en fastighet skall säljas under konkurs, kan anslutningsrätt utövas även om försäljningen inte sker på begäran av förvaltaren, utan på grund av utmätning.<sup>90</sup> Om den ursprunglige sökanden återkallar sin ansökan om utmätning respektive försäljning, förfaller frågan om försäljning även för den fordran för vilken anslutningsrätt har utövats.<sup>91</sup>

Täckningsprincipen tillämpas även om inte alla panthavarnas fordringar är förfallna till betalning på köparens tillträdesdag. I sådana fall tillämpas även ”övertagandepincipen”. Den innebär att kapitalbeloppet av fordringar som är förenade med panträtt, och som ligger inom skyddsbeloppet, inte skall rubbas av försäljningen utan skall avräknas på köpeskillingen enligt UB 12 kap. 34 §. Inteckningar som täcks av köpeskillingen och andra influtna medel fortsätter därmed att gälla i fastigheten, vilket framgår av JB 6 kap. 12 § 1 st. Ränta och andra biförpliktelser till fordringarna skall däremot betalas kontant.<sup>92</sup>

När en fordran har avräknats på köpeskillingen enligt 34 § utan särskild överenskommelse med köparen, kan panthavaren inte göra gällande panträtt mot köparen för en större fordran än som har avräknats, eller för andra kostnader som föranleds av fordringen enligt UB 12 kap. 45 § 2 st. Om den förre ägaren var personligen betalningsskyldig för skulden, kvarstår detta betalningsansvar, om inte borgenären friskrivit honom från detta.<sup>93</sup>

Borgenären och köparen kan även träffa överenskommelse om avräkning av fordran som egentligen skall betalas kontant enligt 3 st i 45 §. I så fall blir köparen personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelsen har avräknats på köpeskillingen, och den förre ägaren blir fri från ansvar.<sup>94</sup>

En borgenär med panträtt som skall inestå i fastigheten, kan dock vara tvungen att ta emot kontant betalning. Detta är fallet när sammanlagda beloppet av avkastning och liknande medel överstiger vad som skall betalas kontant inom skyddsbeloppet. Denna skyldighet har i första hand den borgenär som har skyddad fordran med sämsta rätt.<sup>95</sup>

---

<sup>88</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 275.

<sup>89</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 275.

<sup>90</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 275.

<sup>91</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 276.

<sup>92</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 252-253 och 277.

<sup>93</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 277-278.

<sup>94</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 278.

<sup>95</sup> Walin m. fl. ”Utsökningsbalken” s 471-472.

## 2.4 Panthavarens allmänna rättigheter och skyldigheter vid handpanträtt

Pantsättaren ansvarar, oberoende av god tro, för att han är ägare till panten eller har rätt att förfoga över denna. Om ett godtrosvärk av panträtten inte är möjligt, och panthavaren måste ge vika för någon annan som har bättre rätt till panten, kan han kräva att få en annan säkerhet eller säga upp kreditavtalet. Pantsättaren kan dessutom bli skadeståndsskyldig.<sup>96</sup> Panthavaren har även rätt att säga upp kreditavtalet eller kräva annan säkerhet, ifall pantens värde minskat på grund av pantsättarens vållande.<sup>97</sup>

Eftersom panthavaren har någon annans egendom i sin besittning har han utan tvekan en viss vårdplikt. Vårdplikten regleras i HB 10 kap. 3 och 4 §§ och innebär att panthavaren har ett culpaansvar. Dessa bestämmelser är inte särskilt upplysande och närmare precisering får sökas i andra lagar eller i rättspraxis.<sup>98</sup> Vårdplikten får anses innefattas i allmänna regler om vård av annans egendom, till exempel i samband med förvaring.<sup>99</sup> Helt allmänt kan sägas att panthavaren är skyldig att förvara panten på ett betryggande sätt så att den inte blir skadad, förstörd eller stulen m.m.<sup>100</sup> Panthavaren kan också vara skyldig att vidta åtgärder för att förhindra pantens värdeminskning eller för att rädda dess ekonomiska värde.<sup>101</sup> Pantens värde kan minska genom att den blir förstörd till följd av sin egen beskaffenhet eller genom hastigt prisfall.<sup>102</sup> Panthavaren kan, på grund av sin vårdplikt, i sådana fall vara skyldig att sälja panten i förtid för att avvärja eller minska den ekonomiska skadan.<sup>103</sup>

När en fordran pantsatts är det i första hand panthavaren som skall ta emot betalning på denna. Han anses därför vara skyldig att se till att fordran inte preskiberas eller prekluderas.<sup>104</sup> Han anses också vara skyldig att vidta lämpliga åtgärder ifall betalning uteblir. Enligt Lennander har panthavaren handlingsplikt i en sådan situation. Handlingsplikt föreligger också ifall panthavaren får kännedom om att den pantsatta fordringens gäldenär har ekonomiska problem. Panthavaren måste då kräva gäldenären på betalning och vid behov indriva fordringen eller åtminstone underrätta pantsättaren.<sup>105</sup>

Ansvar för casus föreligger ej. Detta framgår direkt av lagtexten i HB 10 kap. 4 §. Ägaren står själv faran för panten. Om denna skadas utan

---

<sup>96</sup> Bergström och Lennander s 84-85.

<sup>97</sup> Lennander, Gertrud "Panthavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom" Uppsala 1977 s 126.

<sup>98</sup> Bergström och Lennander s 88-89.

<sup>99</sup> Adlercreutz s 87.

<sup>100</sup> Bergström och Lennander s 89.

<sup>101</sup> Lennander s 128.

<sup>102</sup> Lennander s 121. Lennander anser att till dessa typer av värdeminskingsfall hör även att en pantsatt fordrans gäldenär får betalningssvårigheter.

<sup>103</sup> Bergström och Lennander s 89.

<sup>104</sup> Bergström och Lennander s 89 och Walin "Panträtt" s 302.

<sup>105</sup> Lennander s 100-101 och Walin "Panträtt" s 302.

panthavarens vållande har han ingen rätt till ersättning och måste ändå betala sin skuld till denne.<sup>106</sup>

## **2.4.1 Panthavarens rättigheter vid handpantens värdeminskning**

När man talar om pantavarens vårdplikt menar man främst vad pantavaren är skyldig att göra eller underlåta av hänsyn till pantsättaren, som äger pantobjektet. Men även pantavaren torde ha ett intresse av att panten ej minskar i värde, eftersom den utgör en säkerhet för hans fordran. Han kan därför vilja sälja denna i förtid eller vidta andra åtgärder för att skydda sig själv mot förlust. Frågan är om han kan göra detta mot pantsättarens vilja och i de fall då värdeförsämringen inte vållats av pantsättaren eller av honom själv.<sup>107</sup>

Trots att till exempel en förtida försäljning ofta är lika mycket i pantsättarens som pantavarens intresse, kan pantavaren behöva veta vad han har tillåtelse att göra utan tillstånd av pantsättaren. En anledning är att situationen kan kräva ett snabbt handlande. En annan är att det alltid finns en risk att pantsättaren tredskas och av någon anledning vägrar att ge sitt samtycke.<sup>108</sup>

Det bör observeras att krediten ej behöver avvecklas vid en förtida försäljning. Detta innebär att den influtna köpeskillingen blir surrogat för panten. Om köpeskillingen inte täcker hela pantavarens fordran, behöver pantsättaren inte betala underskottet till pantavaren förrän på den ordinarie förfallodagen.<sup>109</sup>

Lennander anser inte att JB 6 kap. 6 § kan tillämpas analogt på lös egendom. Som skäl för denna ståndpunkt anger hon bland annat att fast och lös egendom skiljer sig åt beträffande realisationssättet. En pantavare till fast egendom kan inte sälja denna på egen hand, utan försäljningen måste ske genom exekutiv myndighet.<sup>110</sup>

### **2.4.1.1 Pantsatta fordringar minskar i värde**

#### **2.4.1.1.1 Uppsägning av pantsatt fordran**

---

<sup>106</sup> Bergström och Lennander s 91.

<sup>107</sup> Walin ”Panträtt” s 324.

<sup>108</sup> Lennander s 129.

<sup>109</sup> Lennander s 125 och 140.

<sup>110</sup> Lennander s 126-127.

Pansättaren ansvarar för att en pantsatt fordran är giltig enligt SkbrL 9 § 1 st (och 10 §), men inte för att fordringens gäldenär är solvent enligt 2 st i samma paragraf.<sup>111</sup>

Om en pantsatt fordrans gäldenär får betalningssvårigheter kan fordringen sjunka i värde eller bli helt värdelös. Panthavaren kan då, på grund av sin vårdplikt, vara skyldig att driva in denna. (Panthavaren har givetvis också rätt att driva in fordringen). Vad gäller panthavarens rätt att säga upp en pantsatt fordran till betalning vid sekundogäldenärens betalningssvårigheter, är rättsläget osäkert. Den allmänna åsikten inom doktrinen är att panthavaren inte har rätt att säga upp den pantsatta fordran förrän hans egen fordran på pantsättaren förfallit till betalning. Däremot anses pantsättaren ha sådan rätt, då panthavarens intressen blir tillgodosedda på så sätt att betalningen skall erläggas till honom.<sup>112</sup>

Walin har dock svårt att tänka sig att pantsättaren skulle ha rätt att säga upp en pantsatt fordran utan medgivande från panthavaren. Han motiverar detta med att varken pantsättaren eller panthavaren får förändra panten utan medgivande från den andre. Vad gäller löpande skuldebrev anser han att behörigheten att säga upp en sådan fordran, måste vara knutet till innehavet av handlingen. När det är fråga om ett enkelt skuldebrev anser han att denuntiationen om pantförskrivningen borde frånta pantsättaren rätt att säga upp fordringen.<sup>113</sup>

När fråga uppkommer om en pantsatt fordran har minskat i värde, är det inte säkert att omständigheterna är entydiga, utan det kan föreligga tvist om dem. Lennander anser därför att det vore en möjlighet att ge panthavaren uppsägningsrätt vid utebliven betalning samt vid annat kontraktsbrott, som kan konstateras objektivt. Detta skulle gälla även om pantsättaren motsätter sig åtgärden.<sup>114</sup>

## **2.4.1.2 Övrig lös egendom minskar i värde**

### **2.4.1.2.1 Förtida försäljning**

För att försäljningsrätt skall komma ifråga krävs att panthavarens säkerhet verkligen är äventyrad. I svensk rätt finns inga regler angående pantvärdets förhållande till fordringen. Om det finns risk för att fordringen skall komma att överstiga pantens värde efter värdeminskningen, är dock panthavarens säkerhet utan tvekan i fara.<sup>115</sup>

När panten är utsatt för förskämning eller snar förstörelse förebygger en förtida försäljning förlust. Detta är det enda sättet att rädda egendomens

---

<sup>111</sup> Bergström och Lennander s 85.

<sup>112</sup> Lennander s 102.

<sup>113</sup> Walin "Panträtt" s 303.

<sup>114</sup> Lennander s 103.

<sup>115</sup> Lennander s 129.

ekonomiska värde. Det gagnar ingen av parterna om egendomen förstörs. Panthavaren förlorar sin säkerhetsrätt och pantsättaren sin äganderätt. Försäkringsersättning kan ej erhållas om den enda orsaken till förstörelsen är egendomens egen beskaffenhet. Det måste därför, typiskt sett, vara i bådass intresse att försäljning sker. Panthavaren måste därför ha rätt att sälja panten i förtid om denna är utsatt för förskämning eller snar förstörelse.<sup>116</sup> En analogi från 34 § kommissionslagen ligger bland annat nära till hands.<sup>117</sup>

När pantens värde minskar till följd av hastigt värdefall kan dock parternas intressen vara skilda åt. Ur panthavarens synvinkel är det inte fråga om ifall det föreligger ett permanent prisfall eller inte. Hans fordran kommer att förfalla till betalning vid en viss tidpunkt och det är säkerhetens värde vid denna tidpunkt som är av betydelse för honom. En panthavare som har en fordran som förfaller om ett år har ingen glädje av att aktiekursen stiger om fem år. Bedömningen bör bli lättare om förfallodagen är nära förestående. Pantsättaren kan däremot som ägare av pantobjektet ha intresse av egendomens värde på lång sikt. Han kan också föredra att behålla egendomen framför att skyddas mot förlust. Ett exempel på en sådan situation skulle kunna vara att panten består av en aktiepost som ger pantsättaren aktiemajoritet i bolaget, och denna förloras om aktierna säljs. Pantsättaren kan också få betala skatt om en realisationsvinst görs. Lennander anser dock att panthavaren bör ha försäljningsrätt trots att pantsättarens intressen åsidosättes, eftersom detta är enda möjligheten för panthavaren att rädda sin säkerhet. Hon anser att pantsättarens intressen kan tillgodoses på ett annat sätt. En förutsättning för försäljningsrätten skulle kunna vara att pantsättaren först skall få en möjlighet att återlösa panten, genom att betala panthavarens fordran. Detta är också det enklaste sättet att skydda panthavaren mot förlust. Vidare skall försäljningsrätt endast föreligga om värdeminskningen är väsentlig, och rättigheten bör utnyttjas endast i undantagsfall.<sup>118</sup> Hon framhåller till exempel att förtida försäljning av aktier inte kan komma ifråga, bara därför att aktiekursen flukturerar.<sup>119</sup>

#### **2.4.1.2.2 Uppsägning av fordringen eller ställande av annan säkerhet**

Ett alternativ till förtida försäljning av pant som minskat i värde skulle kunna vara att panthavaren har rätt att säga upp kreditavtalet till omedelbar betalning. Ett annat alternativ skulle kunna vara en rätt för panthavaren att kräva ny eller kompletterande säkerhet. Om rätt till uppsägning skulle föreligga, och pantsättaren efter uppsägningen inte erlägger betalning, skulle realisationsrätt på vanligt sätt föreligga.<sup>120</sup> Det råder delade meningar inom doktrinen angående dessa spørsmål. Lennander anser inte att panthavare i allmänhet har rätt att säga upp kreditavtalet i förtid eller kräva ny säkerhet

---

<sup>116</sup> Lennander s 134 och 135.

<sup>117</sup> Walin "Panträtt" s 324.

<sup>118</sup> Lennander s 137.

<sup>119</sup> Lennander s 136.

<sup>120</sup> Lennander s 124.



av pantsättaren.<sup>121</sup> Walin anser dock att panthavaren bör ha denna rättighet eftersom han lämnat kredit under förutsättning att panten erbjöd honom säkerhet.<sup>122</sup> Adlercreutz anser att panthavaren har rätt att säga upp kreditavtalet om säkerheten inte längre är betryggande, om det föreligger en personlig fordran, inte annars. Han menar att detta utgör en allmän panträttslig princip.<sup>123</sup>

Panthavarens behov av en rätt till förtida försäljning blir självklart desto större, om han inte har rätt att säga upp kreditavtalet eller kräva ny säkerhet, vid pantens värdeminskning.<sup>124</sup> Lennander anser dock inte att panthavaren bör helt fränkännas rätt till förtida försäljning, bara därför att han har rätt till uppsägning av kreditavtalet eller ny säkerhet. En anledning kan vara, som nämnts ovan, att det kan krävas ett snabbt handlande. Om pantobjektet sjunker väldigt snabbt i värde kanske inte panthavaren hinner nå pantsättaren med en uppsägning, innan egendomen blir värdelös. Det kan också hända att pantsättaren inte alls är anträffbar vid den aktuella tidpunkten. Vidare förutsätter en uppsägning att pantsättaren verkligen betalar skulden eller ställer ny säkerhet omgående. Det är inte självklart att detta sker. Det kan därför hända att panthavaren inte säkert vet om han blir tvungen att ta panten i anspråk, förrän denna blivit värdelös.<sup>125</sup>

## 2.5 Utmätning och försäljning av handpant för annan borgenärs fordran

Det finns inget hinder mot att panten utmäts för annan fordran än panthavarens. Men eftersom utmätning har sämre förmånsrätt än panträtt, får utmätningssökanden stå tillbaka för panthavarens rätt.<sup>126</sup> Handpanthavaren är visserligen tvungen att ta emot betalning i förtid, när egendomen utmäts för annan borgenärs fordran och försäljning skett (eller när utmätt fordran indrivits). Men han är inte skyldig att avstå från sin panträtt, utan att han erhåller full betalning för sin fordran enligt UB 8 kap. 11 §, om inte försäljning eller indrivning sker för fordran med lika eller bättre rätt. Detta innebär alltså att panten får säljas endast under förutsättning att köpeskillingen räcker till full betalning av panthavarens fordran enligt UB 9 kap. 4 § 2 st. Egendomen bjuds därför ut till försäljning med panthavarens fordran som lägsta pris. Ett lägre pris får endast godtas om samtliga berörda sakägare (även gäldenären) godtar detta enligt 3 st i samma bestämmelse. Utmätningssökanden är inte berättigad att betala panthavarens fordran innan försäljningen, utan överenskommelse om detta med denne. Om utmätningssökandens fordran har lika eller bättre förmånsrätt än panthavarens (t. ex. p.g.a. tidigare upplåten panträtt), är

---

<sup>121</sup> Lennander s 125.

<sup>122</sup> Walin "Panträtt" s 325.

<sup>123</sup> Adlercreutz s 87.

<sup>124</sup> Lennander s 125.

<sup>125</sup> Lennander s 124.

<sup>126</sup> Adlercreutz s 101.

panthavaren tvungen att nöja sig med överskottet, sedan utmätningborgenären fått betalt för sin fordran.<sup>127</sup>

Borgenär som har handpanträtt eller motsvarande i utmätt egendom, behöver inte anmäla sin fordran för att den skall beaktas vid exekutiv försäljning och fördelning av inlutna medel. En sådan borgenär har oftast panten i sin besittning. Även i andra fall kan det förutsättas att krfm oftast får kännedom om panträten. Galdenären anses vara skyldig att upplysa krfm om panträten, om denna inte framgår av omständigheterna. Panthavaren måste dock precisera sin fordran, men denna får i allmänhet godtas om det inte kan visas att denna är ogrundad.<sup>128</sup>

Det råder delade meningar i litteraturen om UB 8 kap. 11 § är tillämplig även vid panträtt i aktier och skuldförbindelser m m, som uppkommer genom registrering. Walin och Löfmarck anser att så är fallet, medan Gregow har en annan åsikt. Han anser inte att förevarande bestämmelse är tillämplig vid panträtt i sådan egendom, eftersom sådan panträtt regleras särskilt, vid sidan av handpanträtt i FRL 4 § 2 p. Detta skulle alltså innebära att en borgenär som har panträtt på grund av registrering eller underrättelse enligt aktiekontolagen, inte kan erhålla betalning för sin fordran ur egendomen, om denna har utmätts för annan borgenärs fordran. Gregow anser inte heller att 2 § i FRL, som anger att särskild förmånsrätt gäller vid utmätning, är tillräcklig för att ge panthavaren sådan rätt.<sup>129</sup>

### **2.5.1 Handpanträttens bestånd efter exekutiv försäljning**

Enligt gällande bestämmelser torde inte pantsatt egendom få säljas exekutivt med bibehållen panträtt i egendomen.<sup>130</sup> Däremot får återtaganderätt för en kreditgivare, som sålt egendom på kredit förbehållas vid den exekutiva auktionen enligt UB 9 kap. 10 §. Rättigheten belastar då egendomen även efter försäljningen.<sup>131</sup>

Det skulle undantagsvis kunna inträffa att panträtt, som gäller i exekutivt försåld egendom, inte har blivit känd av krfm och därför inte beaktats i utsökningsmålet. Lös egendom är i allmänhet inte föremål för registrering, i vart fall inte en registrering av sådan kvalificerad art som fast egendom. Risken för misstag är därför något större vad gäller lös egendom i allmänhet. Frågan är då om borgenären kan göra gällande sin panträtt i egendomen efter försäljningen, gentemot exekutivköparen.<sup>132</sup>

---

<sup>127</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 221-222.

<sup>128</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 219.

<sup>129</sup> Walin m.fl. "Utsökningsbalken" s 318 och Gregow "Utsökningsrätt" s 217.

<sup>130</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 222.

<sup>131</sup> Prop. 1980/81:8 s 632.

<sup>132</sup> Gregow, Torkel "Tredje mans rätt vid utmätning" Lund 1987 s 473 och 474 och prop. 1980/81:8 s 713.

I UB 14 kap. regleras verkningarna av exekutiv försäljning mot tredje man och köparen.<sup>133</sup> Dessa regler gäller även vid exekutiv försäljning under konkurs enligt UB 8 kap. 1 § 3 st.<sup>134</sup> Reglerna i detta kapitel avser dock endast fall då tredje mannens rätt utgörs av äganderätt. Men regeln i 1 § har även ansetts analogt tillämplig ifråga om begränsade sakrätter, till exempel panträtt.<sup>135</sup> Enligt denna regel ger exekutiv försäljning exekutivköparen samma rätt till egendomen som vid frivillig försäljning. Detta innebär att tredje mannen förlorar sin vindikationsrätt om exekutivköparen gör ett godtrosvärv. Vad som gäller beträffande sådan lös egendom som kan vara föremål för godtrosvärv vid frivillig överlåtelse, gäller alltså också vid exekutiv försäljning. För godtrosvärv krävs inte att försäljningen vunnit laga kraft.<sup>136</sup>

Normalt torde inte en exekutivköpare ha anledning att misstänka att egendomen inte tillhörde gäldenären (eller att den var belastad med panträtt vid den exekutiva försäljningen).<sup>137</sup> I NJA 1985 s 304 hade en husvagn sålts på kredit till gäldenären med förbehåll om återtaganderätt. Utmätning av husvagnen skedde sedan hos gäldenären och denna såldes på exekutiv auktion. Exekutivköparen kände ej till förbehållet. Vid auktionen beaktades inte återtaganderätten och bestämmelsen i UB 9 kap. 10 § tillämpades därför inte. Kreditsäljaren överklagade därför försäljningen och yrkade att denna skulle upphävas. HD ansåg dock med återopande av UB 14 kap. 1 §, att exekutivköparens förvärv skulle bestå utan belastning av återtaganderätt som gällde i egendomen. Som skäl för detta angav HD att exekutivköparen hade gjort ett exstinktivt godtrosvärv, då denne inte kände till att egendomen var belastad med denna rätt. Dessutom hade exekutivköparen fått egendomen i sin besittning.

Av förarbeten och kommentarer till UB 14 kap. 1 § anges att exekutivköpare i god tro inte är skyddad, om tredje man överklagar försäljningen på grund av att krfm har gjort fel vid förrättningen.<sup>138</sup> HD ansåg dock inte att bestämmelsen i UB 9 kap. 10 § ”utgjorde sådan föreskrift rörande själva det exekutiva förfarandet, vilkens åsidosättande enligt förarbetena skulle kunna föranleda försäljningens hävande efter överklagande”.<sup>139</sup> Detta fall gäller visserligen återtaganderätt, men enligt Gregow måste motsvarande gälla även vid panträtt.<sup>140</sup> Av detta rättsfall framgår alltså att UB 14 kap. 1 § skall tillämpas även ifråga om handpanträtt. Detta innebär att panträtten i den exekutivt sålda egendomen skall bestå, om ej panthavaren fått betalt för sin fordran vid försäljningen enligt UB 8 kap. 11 §. Men om exekutivköparen är i god tro

<sup>133</sup> Gregow ”Obeståndsrätt I” s 333.

<sup>134</sup> Walin m. fl. ”Utsökningsbalken” s 583.

<sup>135</sup> Gregow ”Obeståndsrätt I” s 333 och Gregow ”Tredje mans rätt vid utmätning” s 475.

<sup>136</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 314 och 315.

<sup>137</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 314 och 315.

<sup>138</sup> Prop. 1980/81:8 s 1224 och 1225.

<sup>139</sup> NJA 1985 s 304.

<sup>140</sup> Gregow ”Tredje mans rätt vid utmätning” s 477.

(vilket denne normalt är) beträffande existensen av panträtten, anses dock egendomen såld utan belastning av denna.<sup>141</sup>

Enligt UB 14 kap. 5 § har en tredje man, som förlorat sin äganderätt på grund av den exekutiva försäljningen, rätt till ersättning av gäldenären och borgenären för liden skada. Därvid hänvisas till 4 § och ersättningsskyldigheten när exekutivköparen lidit motsvarande skada. Enligt 4 § 1 st första meningen är gäldenären ersättningsskyldig mot köparen, om den sålda egendomen frångår denne därför att gäldenären ej var rätt ägare. Skadeståndsskyldigheten begränsas dock till det sammanlagda beloppet av vad som gått till betalning av fordran, för vilken försäljningen skett, och vad som betalats ut till gäldenären.

I litteraturen anses att även dessa bestämmelser torde kunna tillämpas analogt, när en panthavare har förlorat sin panträtt på grund av att exekutivköparen gjort ett godtrosvörvärv. Ätminstone gäller detta 1 st andra meningen i 4 §.<sup>142</sup> I denna mening anges att om gäldenären uppsåtligt eller av vårdslöshet har vållat köparens (panthavarens) skada, är han skyldig att ersätta denna. I sådana fall gäller inte begränsningen i första meningen vad gäller ersättningens belopp. I förarbetena har uttalats att det är tveksamt om vårdslöshet skall anses föreligga, enbart därför att gäldenären kände till eller borde känna till att egendomen tillhörde någon annan (eller var pantsatt). För vållande skulle krävas till exempel att gäldenären, mot bättre vetande, anvisade egendom till utmätning som inte tillhörde honom. Troligen bör det avgörande vara vilka åtgärder som rimligen kunnat krävas av gäldenären, och vilket resultat som dessa kan antas ha fått. Gäldenären har dock, som nämnts tidigare, upplysningsplikt och kan inte utan påföljd undandra sig denna. Men han är givetvis inte ansvarig för krfm:s beslut, och torde inte heller vara skyldig att överklaga detta i tredje mans intresse. Istället bör han underrätta tredje mannen.<sup>143</sup>

Vad som sagts ovan om försäljning av egendom gäller även indrivning av fordran, till vilken tredje man har en rättighet enligt 5 § andra meningen.

Av UB 14 kap. 1 § framgår också att annan lös egendom, som inte kan vara föremål för exstinktivt godtrosvörvärv vid frivillig överlåtelse, inte heller kan godtrosvörväras vid exekutiv försäljning.<sup>144</sup> Detta gäller t. ex. enkla skuldebrev, patenträtt och bostadsrätt.<sup>145</sup> Vid exekutiv försäljning av sådan egendom skall därför panträtten bestå mot exekutivköparen, om inte panthavaren fått betalt för sin fordran enligt UB 8 kap. 11 §. Detta gäller även om exekutivköparen var i god tro vid försäljningen.<sup>146</sup>

I NJA 1992 s 6 hade en bostadsrätt sålts exekutivt för en oprioriterad fordran. Vid försäljningen beaktades inte en fordran med panträtt i bostadsrätten och UB 9 kap. 4 § 2 st har alltså inte tillämpats. Eftersom en bostadsrätt inte kan vara föremål för exstinktivt godtrosvörvärv ansågs

<sup>141</sup> Gregow "Tredje mans rätt vid utmätning" s 479-480.

<sup>142</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 601.

<sup>143</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 598 och Gregow "Utsökningsrätt" s 319.

<sup>144</sup> Gregow "Tredje mans rätt vid utmätning" s 477.

<sup>145</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 315-316.

<sup>146</sup> Gregow "Tredje mans rätt vid utmätning" s 477.

panträtten bestå även efter försäljningen.<sup>147</sup> Av rättsfallet framgår också att försäljningen skall upphävas om ej godtrosvärv föreligger. Detta var också panthavarens yrkande.<sup>148</sup>

---

<sup>147</sup> NJA 1992 s 6.

<sup>148</sup> NJA 1992 s 6.

### 3 Företagshypotek

Företagshypotek är liksom panträtt en säkerhetsrätt, som avser att ge en kreditgivare säkerhet för att hans betalningsanspråk fullgörs av gäldenären.<sup>149</sup> Företagshypotek innebär en rättighet för borgenären, att vid utmätning eller konkurs, med förmånsrätt erhålla betalning ur egendom som omfattas av företagshypotek.<sup>150</sup> Av FRL framgår att företagshypotek har förmånsrätt enligt 5 §, medan utmätning, som tidigare nämnts, har förmånsrätt enligt 8 §.

Alla gäldenärer som är näringsidkare, utom konkursbo, kan upplåta företagshypotek i sin näringsverksamhet. Sådan upplåtelse kan också göras av blivande näringsidkare som ännu inte påbörjat sin verksamhet.<sup>151</sup> Företagshypotek upplåts alltså i själva verksamheten, och inte i den till verksamheten hörande egendomen, vilken utgör företagshypotekets egentliga föremål.<sup>152</sup> Det är dock inte verksamheten (företaget) i sig som identifierar den egendom som omfattas av företagshypotek, utan näringsidkarens identitet (person).<sup>153</sup> Om en verksamhet överlåts, blir den med avseende på företagshypotek att anse som en annan verksamhet.<sup>154</sup> Detta innebär att företagshypoteket i princip upphör att gälla i en intecknad verksamhet som överlåts till en ny innehavare.<sup>155</sup> Genom överlåtelsen upphör verksamheten att vara inteckningsenhet i näringsidkarens hand, och företagshypotek kan inte längre upplåtas i verksamheten av annan än förvärvaren.<sup>156</sup>

Företagshypotek regleras i lagen (1984:649) om företagshypotek (FHL). Lagen har JB:s panträttskonstruktion som förebild och företagshypotek upplåts, liksom panträtt i fast egendom, utan tradition av egendomen.<sup>157</sup> Enligt huvudregeln i FHL 2 kap. 1 § 1 st omfattas all lös egendom som ägs av näringsidkaren och hör till näringsverksamheten av företagshypotek. Egendom som näringsidkaren anskaffat för privat bruk omfattas inte, då denna ej hör till verksamheten. Viss egendom som hör till verksamheten är dock undantagen och uppräknas i 3 punkter i bestämmelsens 2 st.<sup>158</sup> Från hypoteksunderlaget undantas kassa- och banktillgodohavanden samt aktier, andra bevis om delaktighet i bolag, obligationer, förlagsbevis och liknande

---

<sup>149</sup> Prop. 1983/84:128 s 29.

<sup>150</sup> Dahlgren, Rolf och Rune, Christer "Företagshypotek mm" En lagkommentar 2:a upplagan Stockholm 1996 s 24 och prop. 1983/84:128 s 48.

<sup>151</sup> Prop. 1983/84:128 s 40. Företagshypoteket blir dock utan innehåll fram tills näringsverksamheten startas.

<sup>152</sup> Prop. 1983/84:128 s 50.

<sup>153</sup> Walin "Om företagshypotek", upplaga 1:1, Stockholm 1995 s 15.

<sup>154</sup> SOU 1981:76 s 91.

<sup>155</sup> Prop. 1983/84:128 s 55. Borgenären har dock vissa rättigheter när en intecknad verksamhet överlåts. Jag återkommer till detta nedan.

<sup>156</sup> Dahlgren och Rune s 50-51.

<sup>157</sup> Prop. 1983/84:128 s 30 och Håstad s 272.

<sup>158</sup> Walin "Om Företagshypotek" s 66.

skuldebrev avsedda för allmän omsättning samt andelar i aktiefonder. Vidare undantas sådan egendom som kan vara föremål för panträtt på grund av inteckning. Även egendom som varken kan utmätas eller ingå i konkurs undantas.<sup>159</sup>

Det har ingen betydelse var egendomen finns.<sup>160</sup> Även egendom som är pantsatt och finns hos panthavaren eller tredje man ingår i företagshypoteket, om egendomen är sådan att den omfattas av företagshypotek. Egendom som pantsätts med sakrättslig verkan utan tradition omfattas givetvis också.<sup>161</sup> Det bör dock observeras att hypoteksegendom som är pantsatt är belastad av panträtten även gentemot hypotekshavaren.

Själva upplåtelsen av företagshypotek sker på samma sätt som upplåtelse av panträtt i fastighet, enligt FHL 1 kap. 2 och 3 §§ samt 4 kap. 10 §.

Företrädesläget mellan olika företagsinteckningar bestäms också på samma sätt som i fastighetspanträtten enligt FHL 3 kap. 4 §. Pantbrevet i fastighetspanträtten motsvaras av ett företagshypoteksbrev i FHL.<sup>162</sup> Även borgenärens rätt till betalning på grund av företagshypotek enligt FHL 2 kap. 5 § efterbildar motsvarande rätt för fastighetspanthavare.<sup>163</sup> Men företagshypotek räknas inte som en panträtt och anses inte heller utgöra en form av sakrätt av vanligt slag.<sup>164</sup> Genom upplåtelse av företagshypotek får visserligen borgenären på grund av förmånsrätt, ett visst skydd mot näringsidkarens oprioriterade borgenärer och borgenärer med sämre förmånsrätt.<sup>165</sup> Företagshypotek gäller dock inte, till skillnad från panträtt, i viss bestämd egendom.<sup>166</sup> Förmånsrätt på grund av företagshypotek gäller istället i ett växlande kollektiv av egendom, som till stor del är avsett för omsättning.<sup>167</sup> Företagshypotek gäller i den egendom som vid varje särskild tidpunkt ingår i verksamheten.<sup>168</sup> Värdet på företagshypoteket beror alltså på värdet av det egendomskollektiv, som tillhör verksamheten när företagshypoteket görs gällande (vid utmätning eller konkurs hos näringsidkaren).<sup>169</sup> Näringsidkaren är inte avskuren från rådigheten över egendomen som vid panträtt. Han kan alltså fritt förfoga över all denna egendom, vare sig denna utgörs av omsättningsvaror eller utrustning.<sup>170</sup> Överlåtelse av sådan egendom medför, till skillnad från vad som gäller vid panträtt, att denna inte längre omfattas av företagshypotek, sedan förvärvaren uppnått sakrättsligt skydd mot näringsidkarens borgenärer.<sup>171</sup> Borgenären kan inte göra ett godtrosvärv av företagshypotek, om det skulle visa sig att upplåtaren inte var rätt näringsidkare eller inte längre

---

<sup>159</sup> Walin och Rydin s 62.

<sup>160</sup> Walin "Om företagshypotek" s 66.

<sup>161</sup> Walin "Om företagshypotek" s 77.

<sup>162</sup> Prop. 1983/84:128 s 30.

<sup>163</sup> Prop. 1983/84:128 s 57 och 58.

<sup>164</sup> Walin "Om företagshypotek" s 91.

<sup>165</sup> Prop. 1983/84:128 s 29.

<sup>166</sup> Prop. 1983/83:128 s 34.

<sup>167</sup> Walin "Om företagshypotek" s 125.

<sup>168</sup> Prop. 1983/84:128 s 34.

<sup>169</sup> Prop. 1983/84:128 s 53-54.

<sup>170</sup> Walin "Om företagshypotek" s 125.

<sup>171</sup> Prop. 1983/84:128 s 34 och Walin "Om företagshypotek" s 125.

driver verksamheten.<sup>172</sup> Borgenären måste själva kontrollera att han har att göra med rätt näringsidkare samt att företagshypoteket har verklighetsunderlag. Upplåtet företagshypotek blir formellt giltigt, även om ingen intecknad verksamhet drivs, men materiellt innehållslöst.<sup>173</sup>

### 3.1 Företagsinteckningens objekt

Ovan har omtalats att det egendomskollektiv som utgör underlaget för företagshypoteket hela tiden kan förändras i värde och omfattning. Detta gäller även själva verksamheten som företagshypoteket upplåts i. I FHL 3 kap. 1 § regleras omfattningen av den näringsverksamhet som företagsinteckningen gäller i. En näringsidkare kan driva sin verksamhet på olika ställen i landet och han kan även driva verksamheter av olika slag. Enligt huvudregeln i 1 st beviljas en företagsinteckning i all näringsverksamhet, som näringsidkaren vid varje tid utövar här i landet, oavsett var och oberoende av verksamhetens art.<sup>174</sup> Då är det alltså endast näringsidkarens person som individualiserar den verksamhet som intecknas.<sup>175</sup> Lagtextens formulering ”vid varje tid utövar” innebär att inteckningsbeslutet endast utgör en ram för inteckningen.<sup>176</sup> Underlaget för företagsinteckningen kan växla till exempel därför att näringsidkaren lägger ned eller startar ny verksamhet. Beviljad företagsinteckning står dock formellt oförändrad, även om underlaget förändras.<sup>177</sup> Inteckningen består även om näringsidkaren lägger ned all sin verksamhet, och hypoteksegendomen inte utnyttjas för någon annat ändamål.<sup>178</sup> Inteckningen blir då givetvis innehållslös tills att näringsidkaren eventuellt startar verksamhet på nytt.<sup>179</sup>

Det finns dock vissa undantag från huvudregeln i paragrafens 2 st. Enligt första meningen kan en företagsinteckning begränsas till att omfatta näringsverksamhet av viss art. Inteckningen måste då vara artbegränsad på samma sätt i hela landet.<sup>180</sup> Det innebär att om näringsidkaren endast intecknar verksamhet av viss art, kommer all verksamhet av denna art här i landet att omfattas av inteckningen. Samma resultat kan uppnås genom att näringsidkaren intecknar all sin verksamhet, utom verksamhet av viss art.<sup>181</sup> Däremot medger inte lagen en geografisk begränsning av företagsinteckningar, och de kan därför i princip inte begränsas till

---

<sup>172</sup> Prop. 1983/84:128 s 34. Jmf JB 6 kap. 7 § och lagen om godtrosvärv 7 §.

<sup>173</sup> Dahlgren och Rune s 27 och 30-31.

<sup>174</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 30.

<sup>175</sup> Prop. 1983/84:128 s 61.

<sup>176</sup> Dahlgren och Rune s 68.

<sup>177</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 30.

<sup>178</sup> Dahlgren och Rune s 68 och prop. 1983/84:128 s 53. Walin anser dock inte att företagshypoteket upphör att gälla i egendomen bara därför att denna används för annat ändamål, se Walin ”Om företagshypotek” s 67 angående hans argument för denna åsikt.

<sup>179</sup> Dahlgren och Rune s 68 och prop. 1983/84:128 s 53. Borgenären har då rätt till förtida betalning ur hypoteksegendomen, vilket jag återkommer till nedan.

<sup>180</sup> Prop. 1983/84: 128 s 61.

<sup>181</sup> Dahlgren och Rune s 68-69.



verksamhet på viss plats.<sup>182</sup> Det föreligger dock undantag från denna princip vad gäller produktion av elenergi genom vattenkraft och gruvdrift enligt andra meningen i paragrafens 2 st.<sup>183</sup>

Andra slag av begränsningar än de som anges i denna paragraf får ej förekomma.

2 § kompletterar reglerna i föregående paragraf angående omfattningen av den intecknade verksamheten. Bestämmelsernas främsta syfte är att bringa enkelhet och reda i in-teckningsförhållandena.<sup>184</sup>

## **3.2 Företagshypotek efter överlåtelse av verksamheten**

### **3.2.1 Företagshypotek i överlåtarens egendom**

Som nämnts ovan i fotnot nr 155 har borgenären vissa rättigheter vid överlåtelse av verksamheten. Om näringsidkaren överlåter sin verksamhet, omfattas hans fordran på ersättning för överlåtelsen av företagshypoteket enligt FHL 2 kap. 2 §, om denna avser egendom som omfattades av företagshypotek vid överlåtelsen. Borgenärens rätt begränsas alltså till den del av fordringen som avser hypoteksegendom som ingår i överlåtelsen, och ger honom förmånsrätt i surrogatvärdet för denna. Detta betyder alltså att borgenären enligt denna bestämmelse behåller sin förmånsrätt i överlåtarens egendom.<sup>185</sup>

Företagshypoteket gäller dock endast om en fordran uppstår, och gäller endast så länge denna utestår obetald. Kontant betalning som mottagits av näringsidkaren omfattas inte enligt FHL 2 kap. 1 § 2 st 1 p och inte heller mottaget bytesobjekt.<sup>186</sup>

Enligt lagtexten i FHL 2 kap. 2 § skulle bestämmelsen endast gälla när en intecknad verksamhet i sin helhet överlåts. Om den gäller även när endast en verksamhetsgren överlåts är däremot osäkert. Samma tveksamhet råder om näringsidkaren driver flera verksamheter och inte överlåter alla. I förarbetena anges ingenting om att bestämmelsen skall tillämpas i andra situationer än sådana som direkt framgår av lagtexten.<sup>187</sup>

Walin anser att den begränsning som anges i FHL 2 kap. 2 § bör gälla endast när näringsidkaren överlåter all sin intecknade verksamhet. Om bestämmelsen skulle tillämpas även i andra fall skulle detta innebära en inskränkning av den egendom som normalt ingår i hypoteksunderlaget

---

<sup>182</sup> Prop. 1983/84:128 s 61 och Walin "Om företagshypotek" s 30.

<sup>183</sup> Walin "Om företagshypotek" s 30.

<sup>184</sup> Prop. 1983/84:128 s 62.

<sup>185</sup> Dahlgren och Rune s 47 och Walin "Om företagshypotek" s 93.

<sup>186</sup> Walin "Om företagshypotek" s 93 och 94.

<sup>187</sup> Walin "Om företagshypotek" s 93 och 94.

enligt FHL 2 kap. 1 §. Vid en ”delvis” överlåtelse gäller upplåtet företagshypotek fortfarande i den verksamhet som näringsidkaren har kvar. I företagshypoteket ingår alla fordringar som inte är särskilt undantagna i FHL 2 kap. 1 §. Även fordringar på utestående vederlag efter överlåtelsen ingår, utan den begränsning som anges i FHL 2 kap. 2 §. Enligt Walin bör borgenären därför behålla sin fulla rätt enligt FHL 2 kap. 1 §, vid överlåtelse av endast en av flera verksamheter eller endast en verksamhetsgren.<sup>188</sup>

### 3.2.2 Företagshypotek i förvärvarens egendom

Även FHL 2 kap. 3 § ger borgenären ett visst skydd om näringsverksamheten överläts. Denna bestämmelse ger borgenären en så kallad ”förföljelserätt”. Denna innebär att borgenären efter överlåtelsen kan göra företagshypoteket gällande hos förvärvaren enligt 1 st första meningen. Borgenären får alltså härmed förmånsrätt i förvärvarens egendom.<sup>189</sup> Denna förföljelserätt gäller oberoende av god tro hos förvärvaren.<sup>190</sup> Förföljelserätten gäller dock endast i den bestämda hypoteksegendom som tillhörde den överlåtna verksamheten vid överlåtelsen. Borgenären har inte förmånsrätt i det egendomskollektiv som vid överlåtelsen tillhörde förvärvarens verksamhet.<sup>191</sup> Det innebär att om förvärvaren av verksamheten försätts i konkurs och förföljelserätt görs gällande, måste den egendom som omfattas av förföljelserätt särskilt skiljas ut.<sup>192</sup> Förföljelserätten gäller även om förvärvaren inte har uppnått sakrättsligt skydd för sitt förvärv vad gäller hypoteksegendomen. Däremot kan borgenären inte göra gällande sin förföljelserätt mot överlåtarens andra borgenärer förrän förvärvaren har erhållit sakrättsligt skydd.<sup>193</sup>

Enligt förarbetena gäller FHL 2 kap. 3 § även om endast en del av bedriven verksamhet överläts.<sup>194</sup> Om så är fallet har borgenären fortfarande kvar sin förmånsrätt på grund av företagshypoteket hos överlåtarens i den hypoteksegendom som finns kvar hos denne. Dessutom har borgenären på grund av förföljelserätt även förmånsrätt hos förvärvaren.<sup>195</sup> Om företagshypoteket i den kvarvarande egendomen hos överlåtarens täcker borgenärens fordran, behöver denne egentligen inte göra gällande sin förföljelserätt hos förvärvaren. Frågan är om borgenären kan få betalning från förvärvaren innan han kan visa att han har en restfordran. Något hinder mot detta torde inte föreligga enligt Walin.<sup>196</sup> Han anser att man får antaga att det föreligger ett solidariskt ansvar i sådana fall, då borgenären har förmånsrätt hos både överlåtarens och förvärvaren. En sådan situation kan

---

<sup>188</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 95.

<sup>189</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 93.

<sup>190</sup> Dahlgren och Rune s 49.

<sup>191</sup> Dahlgren och Rune s 51 och prop. 1983/84:128 s 55.

<sup>192</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 105.

<sup>193</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 99.

<sup>194</sup> Prop. 1983/84:128 s 55.

<sup>195</sup> Dahlgren och Rune s 51 och Walin ”Om företagshypotek” s 100-101.

<sup>196</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 101.

för övrigt även uppkomma när näringsidkaren överlåter all sin verksamhet. Då kan borgenären åberopa både sådant surrogat som anges i 2 § och förföljelserätt som anges i 3 §. Dessa bestämmelser står alltså självständigt vid sidan av varandra och ger upphov till ett solidariskt ansvar. Enligt Walin får då överlåtaren jämföras med en huvudgäldenär, medan förvärvaren får jämföras med en borgensman.<sup>197</sup> Borgenären kan dock givetvis aldrig få betalning som överstiger vad som anges i FHL 2 kap. 5 §.<sup>198</sup>

Om förvärvaren av verksamheten i sin tur överlåter den egendom som omfattas av förföljelserätt, gäller inte företagshypoteket i egendomen hos den nya förvärvaren. Däremot gäller företagshypoteket i den första förvärvarens fordran på ersättning för överlåtelsen enligt FHL 2 kap. 3 § 1 st andra meningen. Om den första förvärvaren istället upplåter egendomen, ingår på samma sätt dennes fordran på ersättning för upplåtelsen i företagshypoteket. Även den upplåtna egendomen omfattas givetvis, eftersom den fortfarande tillhör förvärvaren (upplåtaren). Förföljelserätt gäller också i fordran på ersättning för egendom som skadats eller gått förlorad eller tagits om hand genom expropriation eller liknande.<sup>199</sup>

Enligt FHL 2 kap. 3 § 1 st tredje meningen har förföljelserätten företräde framför ett företagshypotek som gäller i samma egendom på grund av upplåtelse av förvärvaren. Detta gäller även om det av förvärvaren upplåtna företagshypoteket grundar sig på en företagsinteckning som beviljats tidigare än den företagsinteckning som kan åberopas av den borgenär som har förföljelserätt. Även tidpunkten för förvärvarens upplåtelse saknar betydelse.<sup>200</sup> Förföljelserätten utgör alltså en tyst och väl prioriterad belastning på förvärvarens rörelseegendom. Borgenär som ämnar ge kredit mot säkerhet i företagshypotek, bör alltså först undersöka om verksamheten är belastad med förföljelserätt, för att kunna bedöma om säkerheten är tillräcklig.<sup>201</sup> Denna fara skall dock inte överdrivas, då förföljelserätten är tidsbegränsad och måste göras gällande inom viss tidsfrist.<sup>202</sup> Enligt FHL 2 kap. 3 § 2 st förlorar borgenären sin förföljelserätt om han ej inom viss tid väcker talan mot förvärvaren om betalning ur egendomen, samt anmäler detta till inskrivningsmyndigheten.<sup>203</sup>

Enligt FHL 2 kap. 4 § 1 st har borgenären även förföljelserätt när verksamheten överläts genom vissa typer av universalfång, och 3 § skall tillämpas även i sådana fall.<sup>204</sup> Detta gäller när ett handelsbolags intecknade verksamhet och hypoteksegendom övergår till någon annan genom skifte av bolagets tillgångar. Det gäller även när övergång sker genom bodelning av

---

<sup>197</sup> Walin "Om företagshypotek" s 95 och 96.

<sup>198</sup> Walin "Om företagshypotek" s 101.

<sup>199</sup> Prop. 1983/84:128 s 55.

<sup>200</sup> Walin "Om företagshypotek" s 105.

<sup>201</sup> Dahlgren och Rune s 52.

<sup>202</sup> Adlercreutz s 150.

<sup>203</sup> Dahlgren och Rune s 52-53.

<sup>204</sup> Dahlgren och Rune s 54-55.

annan anledning än näringsidkarens död. Det uppstår alltså i det första fallet en förföljelserätt mot den som övertar verksamheten, oberoende av om detta är en bolagsman eller en utomstående. I det andra fallet uppstår förföljelserätt, om verksamheten och hypoteksegendomen genom bodelningen övergår till annan än den dittillsvarande näringsidkaren.<sup>205</sup> Bestämmelsen gäller inte aktiebolag och gäller inte vid fusion av bolag. Borgenärerna har i sådana fall ansetts vara tillräckligt skyddade enligt bestämmelser i aktiebolagslagen i 13 och 14 kap.<sup>206</sup> Enligt 2 st omfattas även sådan egendom av företagshypotek som blivit föremål för lösöre köp, om företagsinteckningen har sökts senast 30 dagar efter att köpehandlingen företeddes inför rätten. Eftersom hypoteksegendomen utgör köparens tillgång och inte är näringsidkarens, får borgenären göra sin rätt gällande gentemot köparen.<sup>207</sup>

Om två eller flera borgenärer har förföljelserätt, kan antas att deras inbördes rätt bestäms av den företrädesordning som gäller, eller skulle gälla i överlåtarens konkurs enligt FHL 3 kap. 4 §.<sup>208</sup>

Den som har förföljelserätt skall betraktas som en borgenär med förmånsrätt som hypotekshavare gentemot förvärvaren. Han har ej separationsrätt. Vidare får han inte genom förföljelserätten någon personlig fordran mot förvärvaren.<sup>209</sup> Men även en borgenär med förföljelserätt kan ansöka om att förvärvaren skall försättas i konkurs, trots att han saknar ett personligt betalningsanspråk mot denne.<sup>210</sup>

Som avslutning vad gäller förföljelserätt kan sägas, att den praktiska betydelsen härav är att den skall främja en uppgörelse mellan förvärvaren och borgenären vid överlåtelsen. Utgångspunkten är att företagshypoteket skall upphöra att gälla i den överlåtna verksamheten. Om uppgörelse inte sker ger bestämmelsen rådrum för förhandling.<sup>211</sup>

### **3.3 Borgenärens rätt till förtida betalning ur hypoteksegendomen**

Även FHL 2 kap. 7 § är en skyddsregel som är ägnad att främja en uppgörelse mellan parterna.<sup>212</sup> Enligt denna bestämmelse har borgenären rätt att kräva omedelbar betalning ur hypoteksegendomen, när denna minskat i värde eller blivit utmätt för annans fordran. Detta gäller även om

---

<sup>205</sup> Walin "Om företagshypotek" s 110 och 111-112.

<sup>206</sup> Walin "Om företagshypotek" s 98 och 110.

<sup>207</sup> Dahlgren och Rune s 56.

<sup>208</sup> Walin "Om företagshypotek" s 101.

<sup>209</sup> Walin "Om företagshypotek" s 105.

<sup>210</sup> Walin "Om företagshypotek" s 108.

<sup>211</sup> Dahlgren och Rune s 51 och Adlercreutz s 150.

<sup>212</sup> Adlercreutz s 148.

fordringen är preskiberad eller icke personlig. Bestämmelsen innebär dock inte att själva skulden förfaller till betalning. Borgenären kan endast kräva betalning ur hypoteksegendomen, och kan inte dessutom kräva näringsidkaren personligen på betalning.<sup>213</sup> Som nämnts förut har FHL utformats med fastighetspanträtten som förebild.

Enligt JB 6 kap. 6 § och även enligt andra allmänna panträttsliga principer, är borgenärens rätt till omedelbar betalning begränsad till betalning ur den egendom som omfattas av panträtten.<sup>214</sup> I förarbetena till FHL har åsikten därför varit, att det vore lämpligt att reglerna om förtida betalning i största möjliga mån överensstämmer med motsvarande regler i fastighetspanträtten.<sup>215</sup>

### 3.3.1 Överlåtelse av hela eller en väsentlig del av verksamheten

De förutsättningar som anges i 1 st 1 p för rätt till förtida betalning, överensstämmer i stort sett med de förutsättningar som ger förföljelserätt.<sup>216</sup> I 1 p anges att överlåtelse av hela eller en väsentlig del av verksamheten ger borgenären rätt till förtida betalning ur hypoteksegendomen. Det finns ingen närmare precisering i förarbeten eller lagkommentarer som anger hur stor del av verksamheten som utgör en väsentlig del. Walin anser att en väsentlig del torde föreligga redan när en så stor del överlåtits, att det får anses påverka borgenärens säkerhet negativt. Det måste röra sig om en så pass betydelsefull minskning av säkerheten i det enskilda fallet, att borgenären har anledning att vidta åtgärder. Ett samspel mellan FHL 2 kap. 3 § och 7 § i samma kap. resulterar i att överlåtelse av en hel verksamhetsgren, alltid bör ge rätt att kräva förtida betalning ur överlåten hypoteksegendom, även om borgenären också kan åberopa 2 kap. 2 §.<sup>217</sup>

Om det finns mer än en borgenär med företagshypotek, är det den som innehar sämst rätt som har anledning att reagera. Hans rätt försämras dock inte, om en borgenär med bättre rätt får betalt, och dennes rätt enligt sitt företagshypoteksbrev minskas med motsvarande belopp enligt FHL 3 kap. 5 §.<sup>218</sup>

### 3.3.2 Upphörande med verksamheten

Borgenären har även rätt till förtida betalning ur hypoteksegendomen om näringsverksamheten upphör. Det kan vara svårt att avgöra vad som menas med att verksamheten upphör. Vid fusion försvinner näringsidkarens

---

<sup>213</sup> Walin "Om företagshypotek" s 117.

<sup>214</sup> SOU 1981:76 s 154.

<sup>215</sup> SOU 1981:76 s 155.

<sup>216</sup> Dahlgren och Rune s 48-49.

<sup>217</sup> Walin "Om företagshypotek" s 118.

<sup>218</sup> Walin "Om företagshypotek" s 119.

verksamhet och även näringsidkaren själv. Men som nämnts ovan medger inte fusion förföljelserätt, och torde därför inte heller falla in under förevarande bestämmelse.

I andra fall kan det hända att verksamhetens identitet upphör trots att själva den ekonomiska verksamheten fortsätter. Förföljelserätt skall då analogivis anses inträda. Borgenären torde då ha rätt till omedelbar betalning ur den hypoteksegenom som omfattas av förföljelserätt, oavsett om han har rätt till omedelbar betalning av gäldenären personligen. Om verksamheten trots en förändring skall anses ha behållit sin identitet och företagshypoteket därför består, erhåller inte borgenären rätt till betalning enligt denna bestämmelse. I motsatt fall bör det anses att verksamheten upphört, även om den i verkligheten fortsätter att bedrivas, men enligt FHL skall anses ha bytt identitet.

Om endast en del av en verksamhet upphör, torde bedömningen av om detta utgör en väsentlig del av denna göras på samma sätt som vid överlåtelse.<sup>219</sup>

### 3.3.3 Flyttning av verksamheten

I FHL 3 kap. 1 § 2 st 2 meningen anges att en företagsinteckning, i vissa fall får begränsas till att omfatta endast verksamhet som bedrivs på visst eller vissa områden. Om en företagsinteckning är begränsad på detta sätt och verksamheten, eller en väsentlig del av denna, flyttas från området, har borgenären rätt till förtida betalning ur hypoteksegenomen.<sup>220</sup> Om en inteckning är begränsad till ett visst område, och **hela** verksamheten flyttas från området, finns det inte längre någon egendom kvar som omfattas av företagshypotek. Borgenären förlorar därmed möjligheten att erhålla betalning ur denna egendom.<sup>221</sup> Den i paragrafen formellt angivna rättigheten saknar alltså innehåll.<sup>222</sup>

### 3.3.4 Övrig försämring av säkerheten

FHL 2 kap. 7 § 2 p motsvarar vad som gäller inom fastighetspanträtten enligt JB 6 kap. 6 §. Borgenären har rätt till förtida betalning ur hypoteksegenomen, om denna till följd av vanvård eller naturhändelse eller av någon annan därmed jämförlig orsak, försämras eller minskas så att värdet på säkerheten minskar väsentligt. Liksom inom fastighetspanträtten, gäller borgenärens rättighet endast vid försämring eller minskning som hänför sig särskilt till den ifrågavarande egendomen. Förändringar i det allmänna marknadsläget kan inte åberopas av borgenären.<sup>223</sup>

Enligt Walin torde brand räknas som naturhändelse eller annan därmed jämförlig orsak. Näringsidkarens fordran på brandskadeersättning kan

---

<sup>219</sup> Walin "Om företagshypotek" s 119-120.

<sup>220</sup> Walin "Om företagshypotek" s 122.

<sup>221</sup> Prop. 1983/84:128 s 60.

<sup>222</sup> SOU 1981:76 s 155.

<sup>223</sup> Dahlgren och Rune s 63 och prop. 1983/84:128 s 60.

möjligen direkt tillkomma borgenär med företagshypotek. Branden innebär i sådana fall inte alltid en minskning av borgenärens sammanlagda säkerhet. I andra fall kommer näringsidkarens utestående fordran hos försäkringsgivaren att omfattas av företagshypotek, men inte vad som utbetalas kontant till näringsidkaren.<sup>224</sup>

Det har i förarbetena angetts två exempel på händelser som anses falla in under denna punkt, trots att de inte kan jämföras med vanvård eller naturhändelse. Ett sådant exempel är att näringsverksamhet först drivs på annans fastighet, och att näringsidkaren senare förvärvar fastigheten. När fastigheten förvärvats av näringsidkaren, blir en del av den lösa egendomen, som tidigare omfattades av företagshypotek, omvandlad till fast egendom (fastighetstillbehör) enligt JB 2 kap. 4 § 1 st första meningen.<sup>225</sup> Därmed försvinner egendomen från hypoteksunderlaget och borgenärens säkerhet minskar. Samma sak händer om fastighetsägaren förvärvar näringsverksamheten.<sup>226</sup> Det finns dock regler i JB 2 kap. 4 § 2 st som fördröjer egendomens omvandling till fastighetstillbehör, och därmed skyddar borgenärer med företagshypotek. Enligt denna bestämmelse blir inte hypoteksegendomen fastighetstillbehör förrän sex månader efter att näringsidkaren sökt lagfart. Om borgenären inom denna tid väcker talan om betalning, blir inte egendomen fastighetstillbehör förrän två månader förflutit, från det att talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft. Genom denna sistnämnda tidsfrist får borgenären möjlighet att erhålla utmätning i egendomen. Så länge utmätningen består kan egendomen inte omvandlas till fastighetstillbehör.<sup>227</sup>

Som nämnts ovan kan näringsidkaren också avge förklaring om att industritillbehör istället skall utgöra lös egendom. Egendomen ingår då istället i hypoteksunderlaget. Medgivande krävs dock från eventuella fastighetspanthavare.

Ett annat exempel som nämns i förarbetena är då näringsidkaren, utan medgivande av borgenärer med företagshypotek, ingår avtal om fakturakredit eller fakturaköp (s. k. factoring).<sup>228</sup> Fakturaköp innebär att ”factoringbolaget” köper näringsidkarens fakturor för att sedan inkassera dessa. Fakturakredit innebär att bolaget beviljar näringsidkaren kredit, varvid fakturorna pantsätts till bolaget som säkerhet för krediten. Fakturorna

---

<sup>224</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 122.

<sup>225</sup> Det gäller givetvis endast sådan hypoteksegendom som enligt JB 2 kap. 1-3 §§ utgör fastighetstillbehör.

<sup>226</sup> Borgenären är då förstas skyddad enligt 1 p istället och åtnjuter även skydd enligt 2 kap. 2 och 3 §§.

<sup>227</sup> Borgenären måste enligt förarbetena ha rätt att väcka talan redan innan egendomen omvandlas till fastighetstillbehör. Omvandlingen av egendomen och därmed minskningen av säkerheten, sker visserligen inte förrän sex månader efter att näringsidkaren sökt lagfart. Men sedan värdeminskningen väl skett är det för sent för borgenären att väcka talan. Denna skall väckas senast sex månader efter näringsidkarens ansökan om lagfart, för att ge frist för utmätning. Rätt till förtida betalning bör enligt förarbetena föreligga i och med att näringsidkaren sökt lagfart. Innan dess torde dock inte rätt till förtida betalning föreligga enligt lag med anledning av fastighetsförvärvet. Se SOU 1981:76 s 156-157.

<sup>228</sup> Prop. 1983/84:128 s 60 och SOU 1981:76 s 157.

inkasseras även i detta fall av factoringbolaget, och inkasserade belopp avräknas på krediten.<sup>229</sup> Eftersom fakturafordringar ofta utgör en stor del av hypoteksegendomen, kan säkerhetens värde minska väsentligt vid factoring. Borgenären skulle då, enligt förarbetena, ha rätt till förtida betalning, även om factoringavtalet i och för sig är ekonomiskt välmotiverat för näringsidkaren.<sup>230</sup>

### 3.4 Utmätning och försäljning av hypoteksegendomen

Det finns inget hinder mot att utmäta hypoteksegendomen för annan fordran än hypotekshavarens.<sup>231</sup> Enligt FHL 2 kap. 7 § 2 st har dock borgenärer med företagshypotek rätt till omedelbar betalning ur hypoteksegendomen, om utmätning sker för en fordran med sämre förmånsrätt än hypotekshavarens. Denna rättighet regleras närmare i UB 8 kap. 13 § och där anges även att hypotekshavarens rättighet inte är ovillkorlig.<sup>232</sup>

Enligt UB 8 kap. 13 § 1 st har borgenär med företagshypotek rätt att få betalning ur den utmäta egendomen, om borgenären anmäler sin fordran innan egendomen säljs, eller om försäljning inte skall ske, senast när fördelning av medel skall äga rum.<sup>233</sup> Om borgenären begär betalning för sent har han endast rätt till betalning ur ett eventuellt överskott, sedan utmätningssökandens fordran och kostnaderna har täckts enligt UB 13 kap. 6 § 3 st.<sup>234</sup> Att hypotekshavaren på grund av detta har förlorat sin rätt till betalning ur egendomen medför dock inte att han förlorat sin rätt att kräva näringsidkaren på betalning, om denne är personligen ansvarig för skulden.<sup>235</sup>

För att hypotekshavaren skall ha den rätt som anges i UB 8 kap. 13 § förutsätts att den företagsinteckning, som ligger till grund för företagshypoteket, sökts före utmätningens beslut. Om inteckningen sökts samma dag som utmätningens beslut fattats eller senare, har nämligen utmätningen företräde enligt FRL 9 § 3 st. Det torde dock inte krävas för tillämpning av UB 8 kap. 13 §, att företagshypoteket är upplåtet och att fordran redan föreligger när utmätning sker. UB 4 kap. 29 § som förbjuder gäldenären att förfoga över egendom till skada för utmätningssökande, gäller endast förfoganden som direkt rör den utmäta egendomen. Vidare anges i bestämmelsens 2 st att utmätning inte utgör hinder för gäldenären att pantsätta pantbrev eller annan inteckningshandling (t. ex. företagshypoteksbrev) som gäller i egendomen. Förbud mot pantsättning av företagshypoteksbrev föreligger endast om detta tagits i förvar enligt UB 6

<sup>229</sup> Adlercreutz s 173.

<sup>230</sup> Adlercreutz s 186 och SOU 1981:76 s 157.

<sup>231</sup> Walin m fl ”Utsökningsbalken” s 320.

<sup>232</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 123.

<sup>233</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 128-129.

<sup>234</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 218 och ”Tredje mans rätt vid utmätning” s 473.

<sup>235</sup> Gregow ”Tredje mans rätt vid utmätning” s 473.



kap. 5 § eller om ingripande skett enligt UB 6 kap. 7 §. Frånsett dessa två bestämmelser innebär alltså UB 8 kap. 13 § att borgenär med företagshypotek, på grund av inteckning som sökts senast dagen innan utmätning sker, har rätt till omedelbar betalning ur hypoteksegendomen. Detta gäller alltså även om han fått hypoteksbrevet i sin besittning efter utmättningsbeslutet. Detsamma gäller om näringsidkaren efter utmätningen fått nytt lån hos borgenären med företagshypoteksbrevet som säkerhet. Näringsidkaren kan alltså på detta sätt försäkra utmätningborgenärens rätt.<sup>236</sup>

UB 8 kap. 13 § är inte endast tillämplig vid utmätning hos den näringsidkare som upplåtit företagshypoteket. Om verksamheten överlåtits, kan bestämmelsen även tillämpas vid utmätning hos förvärvaren, om förföljelse rätt föreligger.<sup>237</sup> Vid överlåtelse av verksamheten har dock hypotekshavaren rätt till förtida betalning redan enligt FHL 2 kap. 7 § 1 st 1 p.<sup>238</sup>

Det finns dock en viktig reservation i UB 8 kap. 13 § 2 st. Där anges att utmätningssökanden har företräde, i den mån förtida betalning till hypotekshavaren inte behövs för att trygga denne, och andra hypotekshavare med sämre rätt i egendomen. Vid denna prövning skall man inte bara beakta hypoteksegendom, utan även ta hänsyn till om hypotekshavaren har annan säkerhet i näringsidkarens egendom, t. ex. panträtt i fastighet. Däremot skall hänsyn inte tas till sådan säkerhet som ställts av tredje man, till exempel tredjemanspant eller borgen.<sup>239</sup>

I NJA 1972 s 197 framhöll HD att värderingen av hypotekshavarens övriga säkerhet skall göras med försiktighet. Det skall också vid bedömningen lämnas en betryggande säkerhetsmarginal. Vidare anförde HD att om försäljning sker, utgör detta oftast ett tecken på att konkurs kan vara förestående. HD anser därför att man vid värderingen av hypotekshavarnas säkerhet, även måste beakta om det finns andra fordringar med bättre förmånsrätt i konkurs än hypotekshavarnas. Det kan dock inte krävas vid en utmätningförrättning att krfm gör omfattande utredningar angående detta. I förarbetena förutsätts att hypotekshavare själv håller sig väl underrättade om näringsidkarens ekonomiska ställning. Vidare får det också anses ligga i deras intresse, att själva lämna de uppgifter som krävs till krfm för att denna skall kunna göra en sådan bedömning.<sup>240</sup>

Om berörda hypotekshavares återstående säkerhet bedöms vara tillräcklig, och utmätningssökanden skall erhålla betalning, kan det hända att det influtna beloppet överstiger dennes fordran samt kostnaderna. I sådana fall

---

<sup>236</sup> Walin "Om företagshypotek" s 128-129.

<sup>237</sup> Walin "Om företagshypotek" s 129.

<sup>238</sup> Walin "Om företagshypotek" s 124.

<sup>239</sup> Gregow "Obeståndsrätt I" s 185 och "Utsökningsrätt" s 223.

<sup>240</sup> NJA 1972 s 197 (s 201-202).

skall detta överskott tillfalla den hypotekshavare som yrkat betalning framför näringsidkaren (gäldenären).<sup>241</sup>

### 3.5 Betalningsinställelse och ackordsförhandling

Ett företag som hamnar i en ekonomisk kris brukar förr eller senare ställa in sina betalningar.<sup>242</sup> Näringsidkaren kan antingen ställa in sina betalningar generellt eller till oprioriterade borgenärer. Betalningsinställelse hindrar dock inte att inköp görs mot kontant betalning.<sup>243</sup>

En betalningsinställelse bör handläggas på sådant sätt att det inte sker en avsevärd förändring för borgenärerna, under den tid då betalningsinställelsen föreligger. För att uppnå detta bör en ”frysning” ske av näringsidkarens tillgångar och skulder. Näringsidkaren får ej betala några gamla skulder och ej heller ingå nya skuldförbindelser. Det brukar dock vara svårt att i praktiken helt upprätthålla detta. Till exempel är en lastbilschaufför som levererar varor till ett företag i regel ej behörig att motta kontant betalning. I samband med leveransen ökar därför näringsidkarens skulder.<sup>244</sup>

Syftet med att frysa näringsidkarens tillgångar och skulder är att betalningsinställelsen inte skall medföra någon direkt skada för borgenärerna, om näringsidkaren senare skulle försättas i konkurs.<sup>245</sup> En betalningsinställelse syftar dock oftast till att försöka rekonstruera näringsidkarens ekonomiska ställning, så att verksamheten kan fortsätta. Därmed undviker man konkurs. Detta brukar ske genom ackordsuppgörelser med borgenärerna.<sup>246</sup> Ackord är en ekonomisk uppgörelse mellan en gäldenär som är på obestånd och hans borgenärer. Uppgörelsen innebär att borgenärerna efterger sina fordringar i viss mån. Uppgörelsen skall grundas på att gäldenären inte kan betala sina skulder efterhand som de förfaller till betalning. Betalningsoförmågan får inte vara tillfällig och borgenärerna måste se sig tvungna till en ekonomisk uppgörelse.<sup>247</sup> Ackordsförhandlingar brukar inledas om det finns förutsättningar för att rädda företaget från konkurs, och om utsikter finns att uppgörelser skall kunna träffas. Dessa förhandlingar brukar skötas av en ackordscentral (AC). Ackord kan vara antingen offentligt ackord (tvångsackord) eller underhandsackord (frivilliga ackord). Vid förhandling om offentligt ackord förordnas en god man även när AC skall sköta förhandlingarna.<sup>248</sup>

---

<sup>241</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 224.

<sup>242</sup> Folkesson, Enar ”Företaget i ekonomisk kris” Stockholm 1994 s 70.

<sup>243</sup> Walin ”Om företagshypotek” s 131.

<sup>244</sup> Folkesson s 78-79.

<sup>245</sup> Folkesson s 76.

<sup>246</sup> Folkesson s 70 och 76.

<sup>247</sup> Folkesson s 107.

<sup>248</sup> Walin, Gösta Festskrift till Lars Welamsson, Malmö 1988 s 487.

### 3.5.1 Företagshypotekshavarnas kritiska ställning

Ackord är avsett endast för de oprioriterade borgenärerna. De borgenärer som har fordringar med förmånsrätt skall erhålla full betalning för dessa.<sup>249</sup> Betalningsinställelse och ackord medför dock vissa problem för borgenärer med företagshypotek som säkerhet. Som nämnts tidigare, är det väldigt svårt för ett rörelsedrivande företag att frysa tillgångarna. Även om driften i företaget skulle stå helt stilla, kommer ändå till exempel företagens utestående kundfordringar att förvandlas till likvida medel, efterhand som kunderna betalar.<sup>250</sup> En betalningsinställelse medför nämligen inte att näringsidkarens gäldenärer befrias från **sin** betalningsskyldighet till näringsidkaren. Men om betalning av kundfordringar inflyter som vanligt till näringsidkaren, minskar hypotekshavarnas säkerhet, eftersom kassa- och banktillgodohavande inte ingår i hypoteksunderlaget. Detta innebär en risk för förlust för dessa borgenärer, om företaget trots ackordsförhandlingar försätts i konkurs. Även om ackord uppnås för de oprioriterade borgenärerna kan hypotekshavaren lida förlust. Detta kan ske om hypoteksunderlaget har minskat så mycket att hypotekshavaren för en större eller mindre del av sin fordran, istället blir en oprioriterad borgenär. Det är därför viktigt att försöka se till att hypotekshavarnas säkerhet bevaras, eller att de inflytande betalningarna tillkommer dem.<sup>251</sup> Detta har i viss utsträckning lyckats och godtagits i rättspraxis.

### 3.5.2 AC:s uppgifter

Den som förordnats till god man, vilken ofta är knuten till AC, har sedan ackordsförhandlingar inletts en viktig uppgift. Denne skall på ett objektivt sätt tillvarata alla borgenärens intressen och företagens möjligheter att leva vidare.<sup>252</sup> AC har bland annat till uppgift att se till att hypotekshavarna inte blir lidande vid ackordsförhandlingarna. AC är gäldenärens uppdragstagare, men fungerar även som negotiorum gestio (uppdragstagare utan uttryckligt uppdrag) för borgenärerna. Detta framgår av rättspraxis. AC är alltså uppdragstagare för båda sidorna i mellanhavandet mellan gäldenären och borgenären.<sup>253</sup>

### 3.5.3 Åtgärder för att skydda hypotekshavarna

Den naturligaste och bästa åtgärden för att skydda hypotekshavarna, är att näringsidkaren bemyndigar AC att ta emot betalning för hypotekshavarnas räkning. Detta innebär att AC tar emot betalning som inflyter på näringsidkarens utestående kundfordringar vid försäljning av

---

<sup>249</sup> Folkesson s 109.

<sup>250</sup> Folkesson s 76.

<sup>251</sup> Walin "Om företagshypotek" s 132.

<sup>252</sup> Walin "Om företagshypotek" s 132.

<sup>253</sup> Walin Festskrift till Welamsson s 489.

hypoteksegendom.<sup>254</sup> De inflytande betalningarna dirigeras då till ett särskilt redovisningskonto, som den gode mannen lägger upp för detta ändamål. Medlen på kontot är undandragna från näringsidkarens rådighet.<sup>255</sup> Detta förfarande, att AC mottar betalning som skall tillgodoräknas hypotekshavarna, måste anses likvärdigt med att näringsidkaren själv betalar direkt till dem. Företaget skulle alltså själv kunna ta emot betalningarna och sedan, utan dröjsmål betala till hypotekshavarna. Även om företaget senare hade försatts i konkurs, hade dessa betalningar inte kunnat återvinnas, om inte andra borgenärer hade lidit skada. Detta gäller även i de fall då betalning skett i förtid. Det anses dock vara mera betryggande att AC tar hand om de inflytande medlen under en ackordsförhandling.<sup>256</sup>

Eftersom AC tar emot betalning för hypotekshavarnas räkning, blir AC givetvis redovisningspliktig gentemot dessa. Det kan hända att det finns hypotekshavare som AC inte känner till. Att AC tar emot betalning för och blir redovisningsskyldig även till dessa är fullt godtagbart och har fastslagits i rättspraxis.<sup>257</sup> Av rättspraxis framgår även att AC:s avsättande av medel anses som betalning, trots att det inte är klarlagt hur medlen slutgiltigt skall fördelas.<sup>258</sup>

Hypotekshavarna kan också skyddas genom surrogation. Detta innebär att kundfordringar, i samband med att betalning av dessa sker, ersätts av en fordran som kan godtas som ett surrogat.<sup>259</sup> Surrogatet torde oftast utgöras av en redovisningsfordran som näringsidkaren får mot AC, vilket framgår av rättspraxis. Denna redovisningsfordran uppkommer genom att influerna medel sätts in på ett redovisningskonto som bara disponeras av AC. Även vid surrogation måste näringsidkaren vara helt avskuren från rådigheten över medlen på kontot.<sup>260</sup> Surrogation godtas ej om näringsidkaren kan disponera över medlen, även om dessa inte har understigit hypotekshavarnas fordringar vid något tillfälle.<sup>261</sup>

En tredje väg för hypotekshavarna att skydda sig mot förlust, är att dessa ingår avtal med företaget om panträtt i kundfordringarna. Ett alternativ till detta är att de inflytande betalningarna av kundfordringar sker till ett särskilt konto, och det som inflyter på kontot pantförskrivs till hypotekshavarna.<sup>262</sup>

---

<sup>254</sup> Walin Festskrift till Welamsson s 494.

<sup>255</sup> Walin "Om företagshypotek" s 133.

<sup>256</sup> Walin "Om företagshypotek" s 139 och Walin Festskrift till Welamsson s 495.

<sup>257</sup> Walin Festskrift till Welamsson s 497 samt NJA 1956 s 562.

<sup>258</sup> Walin "Om företagshypotek" s 137-138 samt NJA 1956 s 562.

<sup>259</sup> Walin "Om företagshypotek" s 132.

<sup>260</sup> NJA 1959 s 128, NJA 1987 s 105, NJA 1989 s 705 I, NJA 1991 s 550. och NJA 1990 s 562.

<sup>261</sup> NJA 1991 s 550 (s 558).

<sup>262</sup> Walin "Om företagshypotek" s 132-133.

### 3.5.4 Konsekvenser av de olika åtgärderna

Vid val av åtgärd för att skydda hypotekshavarna, måste beaktas vad som gäller om ackordsförhandling avbryts eller slutförs, eller om företaget försätts i konkurs. Om surrogation tillämpas anses inte hypotekshavarna fått betalning för sina fordringar. I sådana fall får hypotekshavarna endast förmånsrätt på grund av företagshypoteket. Om näringsidkaren erhåller ackord och verksamheten skall fortsätta, får hypotekshavarna därför inga särskilda utbetalningar. Istället kvarstår de med sina fordringar. Deras säkerhet i form av företagshypotek finns kvar och flukturerar som vanligt med förändringar i underlaget. Om näringsidkaren försätts i konkurs, har hypotekshavarna förmånsrätt i den hypoteksegendom och surrogat för denna som finns vid konkursutbrottet.

Om en hypotekshavare har fått panträtt i till exempel kundfordringar eller betalning för dessa, består hans panträtt. Detta gäller vare sig näringsidkaren erhåller ackord och kan fortsätta sin verksamhet eller försätts i konkurs. Borgenärens fordran är alltså säkerställd intill pantens värde. Om panten ej förslår har han kvar företagshypotek, som säkerhet för den resterande delen av fordringen.<sup>263</sup> Återvinning i konkurs kan dock ske i den mån som hypotekshavarens ställning förbättrats, genom att han får panträtt i stället för företagshypotek. För återvinning krävs dock att åtgärden är till nackdel för annan borgenär.<sup>264</sup>

Vid ackord står sig sådan betalning som hypotekshavarna erhållit, genom att god man mottagit denna för deras räkning. Även vid konkurs bedöms åtgärden, som nämnts, som en vanlig betalning till en förmånsberättigad borgenär. Återvinning kan endast ske om betalningen lett till skada för annan borgenär.<sup>265</sup>

De medel som den gode mannen mottar för hypotekshavarnas räkning är redovisningsmedel. Det innebär att hypotekshavarna vid konkurs har separationsrätt till dessa. Här föreligger alltså en viktig skillnad jämfört med surrogation och panträtt, som endast ger förmånsrätt.<sup>266</sup>

Det bör observeras att det är endast de medel som inflyter före konkurs som omfattas av de olika åtgärderna. Företagets fordringar som fortfarande utestår vid konkursutbrottet, ingår som vanligt i företagshypoteket, tillsammans med annan hypoteksegendom.<sup>267</sup>

### 3.5.5 Förbehåll till förmån för företaget

I ett företag uppkommer många olika slags kostnader. En del av dessa kostnader måste, som tidigare nämnts, betalas för att hålla företaget vid liv

---

<sup>263</sup> Walin "Om företagshypotek" s 138-139.

<sup>264</sup> Walin "Om företagshypotek" s 133.

<sup>265</sup> Walin "Om företagshypotek" s 138-139.

<sup>266</sup> Walin "Om företagshypotek" s 140-141.

<sup>267</sup> Walin "Om företagshypotek" s 134.

trots betalningsinställelsen (t. ex. löner). Oavsett vilken åtgärd man väljer har HD därför godtagit, att den gode mannen efter prövning, har tillhandahållit företaget influtna medel för att betala sådana kostnader. Detta har alltså inte ansetts strida mot sakrättsliga principer. Prövningen sker ofta i samförstånd med hypotekshavarna. Ett sådant förbehåll för företagets nödvändiga kostnader bör avtalas. Men HD har utgått från att sådant förbehåll finns även utan att avtal därom ingåtts. Vidare är det inte nödvändigt att förbehållet är begränsat till visst belopp eller viss procent, utan begränsningen kan bestå endast av behovsprövningen. Det är dock viktigt att det inte är företaget som bestämmer hur medlen skall disponeras. Prövningen skall göras av den gode mannen, gärna i samförstånd med hypotekshavarna. HD har betonat att gäldenären inte får ha fri rådighet över medlen.<sup>268</sup>

---

<sup>268</sup> Walin "Om företagshypotek" s 139 och 140 samt Festskrift till Welamsson s 493.

## 4 Kvarstad

Kvarstad är en civilprocessuell säkerhetsåtgärd, och avser att säkerställa en kommande utmätning. En borgenär kan med hjälp av kvarstad se till att gäldenären omedelbart förhindras att förfoga över så mycket av sin egendom som motsvarar borgenärens fordran.<sup>269</sup> Detta sker normalt genom att egendom som innehas av gäldenären omhändertas eller undandras från dennes förfoganderätt på annat sätt.<sup>270</sup>

I allmänhet gäller att tvångsverkställighet som rör ett civilrättsligt anspråk på betalning inte kan ske, förrän det finns en exigibel dom på betalningsskyldigheten (exekutionstitel). Bestämmelserna om kvarstad utgör dock ett undantag från denna regel.<sup>271</sup> Kvarstad kan beslutas av domstol innan talan har väckts och betalningsskyldigheten har prövats.<sup>272</sup> Beslutet om kvarstad får sedan verkställas omedelbart enligt RB 17 kap. 14 § 2 st 4 p.<sup>273</sup> Anledningen till dessa regler är att borgenären vid kvarstad är i behov av ett snabbt beslut och verkställighet av detta. Detta är särskilt viktigt när borgenären saknar säkerhet för sin fordran. Vid beslut om kvarstad föreligger nämligen risk för att gäldenären saknar förmåga eller vilja att betala sin skuld. Det skulle till och med kunna hända att gäldenären saboterar en kommande utmätning under den tid som processen pågår. Exempel på sådant sabotage är att gäldenären kan gömma undan egendom eller överföra denna på ett annat rättssubjekt. Kvarstaden har därför till uppgift att bevara egendom som kan bli föremål för exekution i oförändrat skick, och är ett medel mot sabotage av kommande utmätning. Om borgenären sedan vinner målet kan domen verkställas genom utmätning av den på detta sätt säkerställda egendomen. Kvarstad ger alltså ett visst skydd för fordringar som inte är säkerställda på annat sätt, och ger borgenären viss säkerhet.<sup>274</sup>

Förutsättningarna för att erhålla kvarstad regleras i RB, medan verkställighet och rättsverkningar regleras i UB. Förutsättningarna för att en borgenär skall erhålla kvarstad för sin fordran regleras i RB 15 kap. 1 §. Borgenären måste enligt denna bestämmelse visa sannolika skäl för att han har en fordran, som är eller kan antas bli föremål för rättegång eller prövning i annan liknande ordning. Vidare måste det skäligen kunna befaras att gäldenären genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på annat sätt undandrar sig att betala skulden. Det krävs dock inte att

---

<sup>269</sup> Brolin, Thore Rehnström, Åke Widebeck, Magnus "Tvistemålsprocessen I" En handledning för förberedelsen, Tredje upplagan Göteborg 2001 s 187.

<sup>270</sup> Fitger, Peter "Rättegångsbalken" del 3, Stockholm 1996 s 15:3.

<sup>271</sup> Fitger s 15:3.

<sup>272</sup> Gregow, Torkel "Utsökningsrätt" s 352.

<sup>273</sup> Fitger s 15:3.

<sup>274</sup> Ekelöf, Per Olof Bylund, Torleif Boman, Robert "Rättegång" Tredje häftet, Sjätte bearbetade upplagan, Smedjebacken 1994 s 10 och Brolin, Thore m. fl s 187.

gäldenären förfarit illojalt.<sup>275</sup> Om dessa förutsättningar för kvarstad är uppfyllda får domstol förordna om detta på så mycket av gäldenärens egendom att fordringen kan antas bli täckt vid utmätning.<sup>276</sup> I fordringen skall även förrättningskostnaderna för en kommande utmätning inräknas, men inte rättegångskostnader som kan uppkomma i målet.<sup>277</sup> I RH 1993:34 fastslogs att kvarstad inte kan beviljas för en fordran som ännu inte uppkommit. I detta fall befarades en fordran uppkomma genom att en bankgaranti togs i anspråk.<sup>278</sup>

Huvudregeln är att fordringen måste vara förfallen till betalning eller förfalla innan domstol förväntas meddela dom i saken. Detta framgår inte av lagtexten, men är ändå den allmänna uppfattningen i doktrinen.<sup>279</sup> Men borgenären kan beviljas kvarstad även om fordringen inte är förfallen till betalning enligt RB 13 kap. 1 § p 4. Det krävs då enligt denna bestämmelse att det är av vikt för borgenären att betalning av fordringen sker i rätt tid, och att det finns särskild anledning att anta att gäldenären kommer att undandraga sig att betala sin skuld. Ekelöf nämner inte direkt att denna punkt skulle vara tillämplig just vid kvarstad. Han säger bara att huvudregeln är att kärandens talan skall avvisas om inte fordringen är förfallen till betalning. Undantag från detta kan dock göras om någon av punkterna 1-5 i förevarande paragraf är tillämplig. Han benämner också denna punkt som en generalklausul.<sup>280</sup> Lindell nämner däremot att kvarstad borde omfattas av undantagsregleringen i RB 13 kap. 1 §, särskilt p 4.<sup>281</sup>

Borgenären skall framställa yrkande om kvarstad vid den domstol som handlägger kravmålet. Om talan ännu ej väckts, skall yrkande framställas vid den domstol som är behörig att pröva målet enligt RB 15 kap. 5 § 1 st.<sup>282</sup> Enligt RB 15 kap. 7 § måste borgenären i sådana fall väcka talan inom en månad från kvarstadsbeslutet, annars skall åtgärden omedelbart återgå.

När kvarstadsyrkandet har bifallits får borgenären sedan ansöka om verkställighet av beslutet hos krfm.<sup>283</sup> Domstolen bör som regel inte i sitt beslut ange vilken egendom som skall bli föremål för kvarstad. Rättens beslut brukar endast avse att belägga så mycket av gäldenärens egendom med kvarstad, att borgenärens fordran täcks. Krfm får därefter, vid verkställigheten av beslutet, avgöra vilken egendom som skall tas i anspråk. Undantagsvis bör dock domstolen i sitt beslut kunna ange den egendom som kvarstaden skall avse. Ett exempel är om kvarstadsyrkandet riktas sig mot ett utländskt rederi, som äger ett fartyg som ligger i en svensk hamn och är

---

<sup>275</sup> Fitger s 15:6.

<sup>276</sup> Av utrymmesskal tänker jag inte ange den närmare innebörden av de olika rekvisiten och beviskraven.

<sup>277</sup> Fitger s 15:6 a.

<sup>278</sup> Fitger s 15:6 och Lindell, Bengt "Civilprocessen" andra upplagan, Uppsala 2003 s 550.

<sup>279</sup> Brolin, Thore m. fl. s 191, Ekelöf m. fl. "Rättegång" Tredje häftet s 12 och Lindell s 550.

<sup>280</sup> Ekelöf, Per Olof och Boman, Robert "Rättegång" Andra häftet, Smedjebacken 1996 s 107 och 108.

<sup>281</sup> Lindell s 550.

<sup>282</sup> Ekelöf m. fl. s 11-12.

<sup>283</sup> Ekelöf m. fl. s 10.



berett att avgå.<sup>284</sup> Domstolen bör också undantagsvis kunna ange hur krfm:s verkställighet av kvarstadsbeslutet skall genomföras.<sup>285</sup>

## 4.1 Verkställighet av kvarstad

Själva verkställigheten av kvarstadsbeslutet innebär, som nämnts, att egendom till ett visst värde tas i anspråk, för att sedan kunna utmätas. Verkställigheten är alltså till sin natur densamma som utmätning.<sup>286</sup> Skillnaden är att kvarstad inte leder till försäljning av egendomen, och därmed inte heller till betalning av borgenärens fordran.<sup>287</sup> I övrigt gäller beträffande verkställigheten nästan detsamma som vid utmätning. Lagtekniskt har verkställighet av kvarstad därför reglerats genom hänvisning till de bestämmelser om utmätning som är tillämpliga. Därutöver finns vissa speciella bestämmelser om kvarstad. Hänvisningen till reglerna om utmätning finns i UB 16 kap. 13 § 1 st.<sup>288</sup> En viktig begränsning jämfört med utmätning, är att kvarstad inte för läggas på inestående lön eller annan förmån som avses i UB 7 kap. enligt 2 st i bestämmelsen. Kvarstad kan inte läggas på sådan egendom förrän denna har utbetalats.<sup>289</sup> Eftersom det ofta finns risk för att gäldenären skall hindra eller försvåra verkställigheten, är denna i regel som nämnts brådskande. Krfm behöver därför inte underrätta gäldenären om att borgenären har ansökt om verkställighet. Detta framgår indirekt av UB 16 kap. 11 § första meningen. Enligt UF 15 kap. 1 § skall beslut om kvarstad också verkställas skyndsamt.<sup>290</sup>

### 4.1.1 Egendom som kan beläggas med kvarstad

Enligt UB 4 kap. 2 § 1 st får i princip all egendom, som inte är undantagen i UB eller i annan lagstiftning, beläggas med kvarstad. I prop. 1980/81:84 s 227 anges också att både fast och lös egendom kan bli föremål för kvarstad. Exempel på lagstiftning som undantar viss egendom från kvarstad är lagen (1938:470) med vissa bestämmelser om främmande statsfartyg m.m. och lagen (1939:6) om frihet från kvarstad för vissa luftfartyg.<sup>291</sup> Jag kommer dock endast att behandla de undantag som regleras av UB.

#### 4.1.1.1 Egendom som tillhör gäldenären

---

<sup>284</sup> Prop. 1980/81:84 s 228.

<sup>285</sup> Prop. 1980/81:8 s 806.

<sup>286</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 353.

<sup>287</sup> Walin m fl "Utsökningsbalken" s 633.

<sup>288</sup> Gregow, "Utsökningsrätt" s 353.

<sup>289</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 634.

<sup>290</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 353.

<sup>291</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 634-635.

Givetvis får endast egendom som gäldenären äger beläggas med kvarstad för dennes skulder. Detta framgår av UB 4 kap. 17 §, där det anges att lös egendom får beläggas med kvarstad, om det framgår att egendomen tillhör gäldenären. Vid avgörandet av gäldenärens äganderätt till viss egendom, skall tillämpas de vanliga bestämmelserna om sakrättsligt skydd. Det skall alltså beaktas om besittningsövergång, denuntiation eller annan nödvändig åtgärd vidtagits. Om åtgärd som krävs för sakrättsligt skydd ej har företagits, hindrar inte en överlåtelse av egendomen att denna beläggs med kvarstad för överlåtarens skulder.<sup>292</sup> Kvarstaden hindrar då att den ofullbordade överlåtelsen fullbordas, och får sådan sakrättslig verkan.<sup>293</sup> Eftersom verkställandet av kvarstad utgör ett summariskt förfarande, kan krfm inte göra en fullständig utredning om gäldenärens äganderätt. Det måste därför vara möjligt att belägga sådan egendom med kvarstad, som utåt framstår som tillhörande gäldenären. Samtidigt måste tredje man skyddas mot att egendom som tillhör honom, beläggs med kvarstad för någon annans skulder. Dessa problem har lösts på så sätt att det har uppställts vissa hjälpregler för krfm i form av presumtioner i 18-19 §§ och 24 § i 4 kap. i UB<sup>294</sup> Dessa grundas på förhållanden som har betydelse för förvärv av äganderätt, bland annat besittning och lagfart. Presumptionerna kan motbevisas. Om tredje man kan styrka att egendomen tillhör honom, eller om detta framgår på annat sätt, får egendomen inte beläggas med kvarstad för gäldenärens skulder.<sup>295</sup> Gäldenären kan till exempel inneha egendomen på grund av panträtt eller lån. I rättspraxis har dock uppställts stränga krav för att presumptionen om gäldenärens äganderätt vid besittning skall anses motbevisad.<sup>296</sup>

Enligt UB 4 kap. 18 § 1 st får gäldenären anses vara ägare till lös egendom som han har i sin besittning, om det ej framgår att egendomen tillhör annan. Frågan om viss egendom skall anses vara i gäldenärens besittning, avgörs enligt vad som gäller i allmänhet härom.<sup>297</sup> 18 § kan tillämpas både vid besittning av lösöre och annan lös egendom som kan vara föremål för besittning. Exempel på den senare är löpande skuldebrev och andra handlingar med legitimationsegenskap, som kan vara föremål för exstinktivt godtrosvärv.<sup>298</sup> 17 § är däremot tillämplig på sådan lös egendom som inte kan vara föremål för besittning. Exempel är fordringar som inte grundas på löpande skuldebrev. Paragrafen är alltså främst tillämplig i sådana fall, då det inte finns något yttre faktum som utan vidare kan grunda presumption för gäldenärens äganderätt.<sup>299</sup>

---

<sup>292</sup> Gregow, "Utsökningsrätt" s 131.

<sup>293</sup> Prop. 1980/81:8 s 803.

<sup>294</sup> Eftersom 19 § främst får betydelse då gäldenären är en fysisk person, kommer denna bestämmelse att lämnas utanför den fortsatta framställningen.

<sup>295</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 131-132.

<sup>296</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 135-136.

<sup>297</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 135.

<sup>298</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 134.

<sup>299</sup> Prop. 1980/81:8 s 421.

Enligt UB 4 kap. 24 § första meningen får fast egendom beläggas med kvarstad, om det framgår att egendomen tillhör gäldenären. I andra meningen anges att gäldenären presumeras vara ägare till fast egendom, om han har lagfart på denna. Överlåtelse av fast egendom är gällande mot överlåtarens borgenärer i och med att ett skriftligt avtal angående överlåtelsen upprättats. Risker för skenavtal är därför stora när en tredje man påstår sig ha förvärvat fastigheten från gäldenären. Att förvärvaren inte sökt lagfart kan tyda på att överlåtelseavtalet är en skentransaktion, och en åberopad köpehandling bör därför inte utan vidare godtas.<sup>300</sup>

Egendom kan beläggas med kvarstad även om inte presumtionsregeln i 18 § är tillämplig, eller det annars framgår av utredningen att viss egendom tillhör gäldenären enligt 17 §.<sup>301</sup> Enligt UB 4 kap. 22 § 1 st kan då lös egendom kvarstadsbeläggas med förbehåll för tredje mans rätt. Bestämmelsen avser sådana fall då vissa skäl tyder på att egendomen tillhör gäldenären. Dessa skäl är dock inte tillräckligt starka för att det skall anses framgå av utredningen att gäldenären är ägare. Äganderätten är alltså oklar.<sup>302</sup> Det måste dock föreligga objektiva omständigheter till stöd för gäldenärens äganderätt. Dessa måste ha sådan styrka att de kan anses innefatta sannolika skäl. Detta innebär att det måste vara mera troligt att egendomen tillhör gäldenären än att den tillhör någon annan. Kvarstad med förbehåll för tredje mans rätt kan inte ske beträffande fast egendom. Egendom som avses i denna bestämmelse är närmast samma slags egendom som avses i 17 §, och bestämmelsen kan sägas vara subsidiär till denna paragraf.<sup>303</sup>

#### 4.1.1.2 Egendom med ekonomiskt värde

En annan förutsättning för att egendom skall kunna beläggas med kvarstad, är att denna har ett förmögenhetsvärde. Egendomen måste ha ett ekonomiskt värde som borgenären kan tillgodogöra sig, genom senare utmätning och försäljning av egendomen.<sup>304</sup> Enligt UB 4 kap. 3 § 1 st krävs för att kvarstad skall få verkställas, att det belopp som kan beräknas flyta in vid senare utmätning, efter avdrag för kostnader, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig. Vid bedömningen av om beräknat överskott är så stort att åtgärden är försvarlig, bör krävas hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Enligt förarbetena bör hänsyn bland annat tas till krävs arbetsinsats och olägenheterna för gäldenären. Återhållsamhet bör iaktas beträffande sådan egendom som kräver stor arbetsinsats av krävs. eller innebär ett stort ingrepp för gäldenären.<sup>305</sup> Vid tillämpning av denna bestämmelse skall även beaktas om den egendom, som är aktuell för kvarstad, är belastad av någon rättighet. Om till exempel egendomen är

---

<sup>300</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 141.

<sup>301</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 146.

<sup>302</sup> Prop. 1980/81:8 s 449.

<sup>303</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 146-147.

<sup>304</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 101.

<sup>305</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 128.

pantsatt för en fordran, vars belopp motsvarar egendomens värde, skulle inte en kommande utmätning ge något överskott. De influtna medlen efter försäljningen skulle tillfalla pantavaren,<sup>306</sup> och sådan egendom bör därför inte kvarstadsbeläggas. I praktiken är det dock ofta svårt att tillämpa principen i 3 § 1 st när egendomen är pantsatt eller belastad på annat sätt. Detta beror på att det inte alltid är möjligt att exakt beräkna hur mycket som kommer att flyta in vid en försäljning av egendomen. Dessutom är det inte säkert att krfm. har kännedom om den exakta storleken på de förmånsberättigade fordringarna, när verkställigheten sker.<sup>307</sup> Vad gäller företagsintecknad egendom, har inte de förmånsberättigade borgenärerna en ovillkorlig rätt att få betalt för sina fordringar, när egendomen har utmätts för någon annan borgenärs fordran.<sup>308</sup> I sådana fall blir det därför ännu svårare att avgöra om utmätning av egendomen kan ge något överskott.<sup>309</sup>

#### 4.1.1.3 Egendom som kan identifieras

En självklar förutsättning för att egendom skall kunna beläggas med kvarstad, är att egendomen kan identifieras. Detta medför knappast några problem vad gäller fast egendom, då samtliga fastigheter är registrerade.<sup>310</sup> Vad gäller lös egendom är problemet större. Enligt UB 4 kap. 7 § 1 st får lös egendom beläggas med kvarstad endast om egendomen är tillgänglig vid förrättningen. Om egendomen inte är tillgänglig krävs det att den ändå kan identifieras, och att hinder ej kan antagas möta mot säkerställande av kvarstaden enligt 6 kap. i UB. För att kravet på identifiering skall anses vara uppfyllt, måste det ha framkommit sådana uppgifter om egendomens beskaffenhet, att denna kan skiljas från annan likvärdig egendom. Vad gäller till exempel en bil bör i princip krävas att uppgifter finns om fabrikat, årsmodell och registreringsnummer. Vidare bör det vara möjligt att göra en ungefärlig beräkning av egendomens värde. Vid utredning för att kunna identifiera egendomen får uppgifter hämtas från register.<sup>311</sup> Även upplysningar som lämnats av gäldenär eller tredje man vid förhör eller på annat sätt får godtas, om de bedöms som trovärdiga.<sup>312</sup> Kravet på att egendomen omedelbart kan säkerställas enligt 6 kap., gäller även om den föreskrivna säkerställandeåtgärden kan underlåtas i det särskilda fallet.<sup>313</sup> Det krävs dock inte full visshet om att säkerställande verkligen kan ske. Som exempel på fall då hinder mot säkerställande anses föreligga är att gäldenären medger att han äger viss egendom, men vägrar att uppge var den finns. Egendomen får då inte kvarstadsbeläggas förrän den har påträffats.<sup>314</sup>

<sup>306</sup> Se UB 8 kap. 11 § och 9 kap. 4 § 2 st.

<sup>307</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 103.

<sup>308</sup> Se UB 8 kap. 13 § 2 st.

<sup>309</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 103.

<sup>310</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 104.

<sup>311</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 105.

<sup>312</sup> Prop. 1980/81: 8 s 372.

<sup>313</sup> Innebörden av de olika säkerställandeåtgärderna i UB 6 kap. återkommer jag till.

<sup>314</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 132.

Om det kan antas att fordran eller rättighet som grundas på presentationspapper (t. ex. en bankbok) undanhålls eller har förkommit, kan handlingen beläggas med kvarstad, trots att denna inte kan påträffas. Det krävs dock givetvis att handlingen kan identifieras och säkerställas enligt 6 kap. 2 § 3 st. Detsamma gäller pantbrev och dylika handlingar.<sup>315</sup>

#### **4.1.1.4 Egendom som är undantagen från kvarstad**

I 5 kap. i UB finns regler om att viss egendom inte får beläggas med kvarstad, trots att övriga förutsättningar är uppfyllda. De flesta av dessa regler är ej relevanta för juridiska personer, och de tänker jag inte behandla i uppsatsen. I 3 § 2 st anges också uttryckligen att reglerna om gäldenärens beneficium i 1 och 2 §§ ej gäller för juridiska personer.

Immaterialrättigheter utgör sådan egendom som i viss utsträckning är skyddad mot kvarstad i andra lagar än UB. Men även om själva den immateriella rättigheten inte kan beläggas med kvarstad, kan fordran på vederlag för utnyttjande av rättigheten i princip kvarstadsbeläggas. Enligt 9 § kan dock inte en sådan vederlagsfordran beläggas med kvarstad innan rättigheten har utnyttjats på sådant sätt att vederlag skall erläggas, och vederlaget kan beräknas. Vad gäller till exempel litterära verk innebär detta att verket i allmänhet skall ha tryckts och sålts och att förlaget kan beräkna hur mycket som minst har blivit sålt.<sup>316</sup>

Egendom som inte får överlåtas, får inte heller beläggas med kvarstad enligt 5 § 1 st. Skälet till detta är att kvarstaden skall leda till utmätning, vilken i sin tur skall leda till försäljning av egendomen för att tillgodose borgenären. Egendom som avses är i princip samma slags egendom som nämndes under avsnittet om panträtt, och som inte heller får pantsättas.<sup>317</sup>

Enligt 2 st får dock egendom som gäldenären förvärvat på kredit, under förbehåll om återtaganderätt beläggas med kvarstad, även om egendomen enligt avtalet ej får överlåtas. Om utmätning sker får dock inte egendomen säljas, om inte köpeskillingen räcker för att creditsäljaren skall få betalt för sin fordran enligt UB 9 kap. 10 § 1 st.<sup>318</sup> Detta har även framgått under avsnittet om panträtt. Alternativt kan försäljningen ske med förbehåll för creditsäljarens rätt.

#### **4.1.1.5 Prioritetsordningen vid val av egendom**

Gäldenären kan äga flera olika tillgångar som kan beläggas med kvarstad. Enligt UB 4 kap. 3 § 2 st skall krfm. i sådana fall i första hand ta sådan

---

<sup>315</sup> Gregow ”Obeståndsrätt I” s 136 och 137. Hur säkerställandet sker i en sådan situation återkommer jag till nedan under avsnittet om säkerställandet.

<sup>316</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 129.

<sup>317</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 97.

<sup>318</sup> Egendomen får dock inte utmätas för fordran på grund av köpet enligt 19 § i lagen (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m. fl.

egendom i anspråk, som kan användas till betalning av borgenärens fordran med minsta kostnad, förlust eller annan olägenhet för gäldenären. Krfm. skall alltså ta hänsyn både till borgenärens och gäldenärens intressen. På borgenärens sida skall beaktas, att denne erhåller full betalning för sin fordran utan onödigt dröjsmål. Vad gäller gäldenärens intresse bör i första hand tillses att inte onödig värdeförstöring sker. Detta innebär att kontanta pengar, banktillgodohavande som kan lyftas omedelbart och andra likvida tillgångar bör tas i anspråk i första hand. I övrigt bör väljas lös egendom som är lämplig att realisera, och som gäldenären kan undvara med minsta olägenhet, till exempel en fritidsbåt eller bil. Fast egendom bör som regel komma ifråga i sista hand.<sup>319</sup> Pantbrev bör inte heller tas i anspråk i första hand, då utmätt pantbrev inte får säljas.<sup>320</sup> Vid utmätning av pantbrev skall istället antingen den in-tecknade egendomen tas i anspråk eller skall pantbrevet pantförskrivs till borgenären. I det senare fallet leder inte utmätningen till betalning av borgenärens fordran. Omtvistade eller tvivelaktiga tillgångar bör inte väljas om andra tillgångar finns. Om borgenären och gäldenären är överens om att viss egendom skall tas i anspråk bör denna väljas, om inte tredje mans rätt kränks.

Enligt UB 16 kap. 15 § 1 st kan även egendom som redan är belagd med kvarstad för en annan fordran, kvarstadsbeläggas. Om annan egendom finns skall dock denna tas i anspråk i första hand.<sup>321</sup>

I UB 4 kap. 6 § 1 st anges att tillgångar som hör samman ej får skiljas utan särskilda skäl. Bestämmelsens syfte är att värdeförstöring skall undvikas. Egendom i sin helhet har i regel ett större värde än summan av egendomens olika delar. Om endast en viss del av en helhet tas i anspråk, kan detta dessutom omöjliggöra eller försvåra gäldenärens användning av återstoden. Exempel på egendom som faller under bestämmelsen är hjul på en bil. Som redan har framgått under avsnittet om panträtt, får inte heller tillbehör till fastighet kvarstadsbeläggas särskilt för sig enligt 2 st i samma paragraf.<sup>322</sup>

#### 4.1.2 Säkerställandet

Säkerställandet av den kvarstadsbelagda egendomen regleras, som nämnts, i 6 kap. Syftet med säkerställandet är främst att förhindra, eller åtminstone försvåra för gäldenären att förfoga över egendomen, till skada för borgenären. Förfoganden kan ske både genom rättshandlingar och faktiska handlingar. Gäldenären kan till exempel överlåta eller pantsätta egendomen. Han kan också gömma undan egendomen eller förbruka den.

---

<sup>319</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 108.

<sup>320</sup> Pantbrev i fast egendom som är helt eller delvis obelånat ger upphov till s. k. "ägarhypotek". Detta innebär att fastighetsägaren (gäldenären) får betalt för den del av (eller hela) pantbrevsbeloppet som inte är pantförskrivet, vid exekutiv försäljning av fastigheten. Helt eller delvis obelånade pantbrev utgör därför en förmögenhetstillgång i fastighetsägarens hand, som kan bli föremål för kvarstad och utmätning. Se Jensen s 105.

<sup>321</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 129.

<sup>322</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 104.

Säkerställandet syftar även till att ge borgenären företräde framför senare rättsliga förfoganden av gäldenären, som är tillåtna. De olika säkerställandeåtgärderna är främst samma åtgärder som krävs vid frivillig överlåtelse eller panträtt, för att sakrättsligt skydd skall uppnås. Åtgärderna motsvarar alltså besittningsövergång (tradition), denuntiation eller registrering. Även vissa andra åtgärder skall vidtas, till exempel underrättelse till registreringsmyndigheter för anteckning i vissa register. Krfm. kan också vidta ytterligare åtgärder som behövs i det enskilda fallet.<sup>323</sup>

Enligt 2 § 1 st skall kontanta pengar, löpande skuldebrev samt andra presentationspapper omhändertas av krfm.<sup>324</sup> Detsamma gäller pantbrev i fastighet enligt 2 st. Här åsyftas ägarhypotek hos fastighetsägaren (gäldenären) enligt 4 kap. 2 § 2 st. Om kvarstaden avser ett datapantbrev skall krfm. begära att Lantmäteriverket utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt andra meningen i 2 st. Datapantbrevet förlorar därmed sin giltighet. Det skriftliga pantbrevet skall tillställas krfm., som skall ta detta i förvar.<sup>325</sup> Om det kan antas att nu nämnda handlingar undanhålls eller har förkommit, säkerställs dessa genom att sekundogäldenären eller annan förpliktad, meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än krfm. eller den som myndigheten anvisar enligt 3 st. Sådant förbud skall delges enligt UF 6 kap. 11 §. Handlingen får inte beläggas med kvarstad, om hinder mot delgivning av förbudet kan antas föreligga.<sup>326</sup> När det är fråga om pantbrev och dylika handlingar finns det dock inte någon förpliktad som kan denuntieras.<sup>327</sup>

Rättighet som är registrerad enligt aktiekontolagen säkerställs genom registrering av kvarstaden enligt 4 st. Om en rättighet som förvaltas enligt denna lag beläggs med kvarstad, skall istället förvaltaren underrättas om kvarstaden. Detsamma gäller när panträtt i sådan rättighet beläggs med kvarstad.<sup>328</sup>

Enligt 5 § säkerställs kvarstad i egendom som hör till näringsverksamhet (företagshypoteksegendom) genom att obelånat företagshypoteksbrev tas i förvar. Sedan handlingen har tagits i förvar, får den ej pantförskrivas utan tillstånd av krfm.<sup>329</sup>

Om annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § beläggs med kvarstad, skall enligt 3 § 1 st sekundogäldenären eller annan förpliktad, meddelas förbud att betala eller fullgöra annan förpliktelse till annan än krfm. eller den som myndigheten anvisar. Här avses till exempel enkla skuldebrev och

---

<sup>323</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 175 och prop. 1980/81:8 s 509.

<sup>324</sup> Det kan dessutom vara lämpligt att sekundogäldenär eller annan förpliktad denuntieras om kvarstaden. Detta är dock inte obligatoriskt. Se Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 237.

<sup>325</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 237 och 238.

<sup>326</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 133.

<sup>327</sup> Gregow "Obeståndsrätt I" s 136 och 137.

<sup>328</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 180.

<sup>329</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 244.

muntliga fordringar. Om en rättighet inte utgår från en viss person finns det ingen som kan denuntieras. Så är fallet med immaterialrättigheter. När en sådan rättighet beläggs med kvarstad (när detta är tillåtet), sker säkerställandet istället genom att krfm. underrättar berörd registreringsmyndighet (vanligen patent- och registreringsverket).<sup>330</sup>

Enligt 2 st första meningen skall fastighetsägaren underrättas, när kvarstad i rättighet enligt 7 kap. i JB eller byggnad på ofri grund skall säkerställas. Rättigheter som avses är olika slags nyttjanderätter. Om det är möjligt bör även kontrakt eller annan handling, som visar gäldenärens rätt omhändertas enligt 8 §.<sup>331</sup> Enligt andra meningen säkerställs kvarstad i bostadsrätt genom att bostadsrättsföreningen underrättas om denna. Dessutom kan bostadsrättsbevis eller annan upplåtelsehandling tas i förvar enligt 8 §.<sup>332</sup> Enligt 4 § 1 st kan lösöre som har belagts med kvarstad, antingen tas i förvar av krfm. eller lämnas kvar i gäldenärens besittning. Frågan om egendomen skall tas i förvar eller ej, beror dels på egendomens beskaffenhet, dels på gäldenärens förhållanden. Mindre föremål bör omhändertas, medan större och skrymmande egendom i allmänhet kan kvarlämnas hos gäldenären. Om det finns misstankar om att gäldenären kan komma att undanskaffa den kvarstadsbelagda egendomen, bör dock denna omhändertas om det är möjligt.

Egendom som lämnas kvar hos gäldenären skall i allmänhet förseglas eller utmärkas som kvarstadsbelagd. Försegling kan innebära till exempel att egendomen flyttas till ett särskilt utrymme som låses. Utmärkning av att egendomen är kvarstadsbelagd sker genom att egendomen förses med ett särskilt märke, vilket anger att denna är kvarstadsbelagd. Märket avser att förhindra godtrosvärv av egendomen. Försegling eller märkning kan ibland underlåtas. Detta kan vara fallet med egendom som är svår att undanskaffa och som gäldenären kanske använder i sin näringsverksamhet, till exempel en maskin. Försegling eller märkning behövs inte heller, om det framstår som riskfritt att lämna kvar egendomen hos gäldenären utan sådan åtgärd.<sup>333</sup>

Att gäldenären har förvärvat egendomen på kredit med förbehåll om återtaganderätt för säljaren, utgör enligt 6 § 1 st inget hinder mot att säkerställa kvarstaden på det sätt som omständigheterna kräver. Enligt 2 st skall säljaren underrättas om åtgärden.<sup>334</sup>

De olika säkerställandeåtgärderna som anges i 2-5 §§ får användas även när egendomen är i tredje man besittning enligt 7 § 1 st första meningen. Anledningen till tredje mans besittning är utan betydelse. Det spelar inte heller någon roll ifall tredje mannen har någon rättighet till egendomen, som

---

<sup>330</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 180 och 181.

<sup>331</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 180-181.

<sup>332</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 242.

<sup>333</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 176-177.

<sup>334</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 176-177.



skall beaktas vid förfarandet. Om tredje mannen har handpanträtt i egendomen, påverkas inte hans rätt av att krfm. tar egendomen i förvar. Enligt 3 st innehar då krfm. egendomen för tredje mannens räkning. Om egendomen inte tas i förvar, skall tredje mannen meddelas förbud att utan krfm:s tillstånd, lämna ut egendomen eller vidta annan åtgärd till skada för borgenären enligt 2 st andra meningen. Pantbrev eller annan inteckningshandling som är belånad, skall som regel inte omhändertas enligt 2 st första meningen.<sup>335</sup>

Vad gäller egendom som är utmätt eller belagd med kvarstad för en annan fordran, skall säkerställandeåtgärderna anpassas efter detta enligt 11 §. Behövliga åtgärder har då redan vidtagits och behöver inte upprepas. Förbud att betala eller utge egendom måste dock meddelas efter ny kvarstad, då ett sådant förbud endast gäller för den tidigare utmätningen eller kvarstaden.<sup>336</sup>

Om viss lös egendom inte kan beläggas med kvarstad genast, får krfm. ändå vid behov omhänderta egendomen, eller vidta annan säkerställandeåtgärd som anges i 6 kap. enligt 12 § 1 st. Sådan s. k. ”provisorisk åtgärd” får vidtas om hinder mot kvarstad föreligger enligt 4 kap. Provisorisk åtgärd ger upphov till samma rättsverkningar som en ”riktig” kvarstad enligt 2 st. Provisorisk åtgärd får endast bestå under en viss begränsad tid. Enligt 3 st skall åtgärden upphävas om inte kvarstad kan läggas på egendomen inom två veckor.<sup>337</sup>

I 13 § hänvisas till 12 kap. 3-10 §§ vad gäller säkerställande av kvarstad i fast egendom. Kvarstad i fastighet säkerställs genom att krfm. genast underrättar inskrivningsmyndigheten om kvarstaden. Myndigheten skall sedan anteckna kvarstaden i fastighetsboken enligt UF 6 kap. 21 § och JB 19 kap. 21 § 1 st. Någon åtgärd med själva fastigheten behöver i allmänhet inte vidtas. Vissa handlingar som rör fastigheten skall tas i förvar enligt 4 § i 12 kap. Krfm. kan också enligt 5 § 1 st första meningen omhänderta obelånade pantbrev som gäller i fastigheten, även när själva pantbreven inte är kvarstadsbelagda. Om så har skett, får pantbrevet inte pantförskrivas utan krfm:s tillstånd.<sup>338</sup>

## 4.2 Rättsverkningar av kvarstad

Även vad gäller rättsverkningarna av kvarstad gäller delvis samma bestämmelser som vid utmätning. Rättsverkningarna av kvarstad regleras i 16 kap. 14 §, och i 2 st hänvisas till de bestämmelser om rättsverkan av utmätning som även är gällande vid kvarstad. Utöver dessa bestämmelser finns även andra speciella rättsverkningar av kvarstad som regleras i andra

<sup>335</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 177-178 och 179.

<sup>336</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 176.

<sup>337</sup> Walin m. fl. ”Utsökningsbalken” s 250.

<sup>338</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 181.

lagar.<sup>339</sup> Jag kommer endast att ta upp de rättsverkningar som har koppling till panträtt och företagshypotek.

#### 4.2.1 Allmänt om gäldenärens förfoganderätt över egendomen

Enligt 16 kap. 14 § 1 st får gäldenären inte överlåta kvarstadsbelagd egendom, och inte heller till skada för borgenären förfoga över denna på annat sätt, om inte krfm. efter att ha hört borgenären medger detta av särskilda skäl. Undantag från överlåtelseförbudet kan medges till exempel om det kan konstateras, att mer egendom än nödvändigt har belagts med kvarstad. Förfogandeförbudet går därmed längre vid kvarstad än vid utmätning. Kvarstad ger upphov till ett absolut överlåtelseförbud för gäldenären, fränsett att krfm. kan ge tillstånd till överlåtelse. Vid utmätning får däremot gäldenären överlåta egendomen, om detta inte är till skada för utmätningssökanden enligt UB 4 kap. 29 § 1 st. Anledningen till överlåtelseförbudet vid kvarstad, är att egendomen efter överlåtelsen inte längre skulle kunna utmätas, varken för kvarstadsborgenärens fordran eller annan borgenärs fordran. Detta medför att även övriga borgenärer som söker utmätning hos gäldenären har nytta av kvarstaden, inte bara kvarstadsborgenären.<sup>340</sup> Att kvarstadsbelagd egendom inte kan utmätas sedan denna har överlåtits beror på att kvarstad, till skillnad från utmätning, inte medför förmånsrätt. Överlåtelse av utmätt egendom kan däremot ske, med förbehåll om utmätningen, eftersom utmätningssökanden har erhållit förmånsrätt i egendomen. Förmånsrätten gäller, fränsett godtrosvärv, utan hinder av överlåtelsen. De åtgärder som har vidtagits för att säkerställa utmätningen skall dock bestå. Detta innebär till exempel att lös sak i allmänhet inte får lämnas ut till förvärvaren.<sup>341</sup>

Om gäldenären överlåter kvarstadsbelagd egendom i strid med överlåtelseförbudet, blir överlåtelsen i princip inte gällande mot kvarstadsborgenären och övriga borgenärer. Godtrosvärv kan dock ske enligt gällande lag därom. Vad gäller fast egendom hindras överlåtelse genom att kvarstaden antecknas i fastighetsboken (inskrivningsregistret). Detta medför då hinder för förvärvaren att erhålla lagfart enligt JB 20 kap. 6 § p 10.<sup>342</sup> En kvarstadsbelagd fastighet kan dock inte bli föremål för godtrosvärv, trots att kvarstaden ännu inte vid förvärvet har hunnit antecknas i fastighetsboken (inskrivningsregistret).<sup>343</sup>

När det gäller annat förfogande än överlåtelse, medför kvarstad i princip samma rådighetsinskränkningar som gäller vid utmätning enligt UB 4 kap. 29 § 1 st. Gäldenären får alltså inte förfoga över egendomen till skada för kvarstadsborgenären, om inte krfm. efter hörande av sökanden medger detta

---

<sup>339</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 355.

<sup>340</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 355.

<sup>341</sup> Prop. 1980/81:8 s 806-807 och Gregow ”Utsökningsrätt” s 192.

<sup>342</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 355.

<sup>343</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 356.

av särskilda skäl.<sup>344</sup> Krfm. kan till exempel medge undantag från förfogandeförbudet om åtgärden kan främja frivillig betalning av skulden.<sup>345</sup> Förfogandeförbudet gäller både faktiska åtgärder och rättsliga dispositioner. Gälldenären får till exempel inte förstöra egendomen eller gömma undan denna. Upplåtelse av panträtt i lös egendom får inte ske. Pantborgenären skulle då få förmånsrätt i egendomen, vilket medför skada för kvarstadsborgenären. Andra exempel på förbjudna dispositioner är att gälldenären avstår från kvarstadsbelagd rättighet, eller att han ansöker om dödning av in-teckning, när pantbrev har kvarstadsbelagts.<sup>346</sup> Även ett onormalt hårt brukande av egendomen får anses innebära otillåtet förfogande över denna.<sup>347</sup> Egendom som inte är omhändertagen eller förseglad får dock nyttjas av gälldenären enligt 6 kap. 4 § 2 st. Här avses ett normalt nyttjande, även om detta innebär en viss förslitning.<sup>348</sup> Av 12 kap. 6 § framgår också att gälldenären som regel får behålla besittningen till kvarstadsbelagd fastighet, och nyttja denna på ett normalt sätt.

Anteckning om kvarstaden i fastighetsboken medför, till skillnad från utmätning, hinder mot att in-teckning beviljas i fastigheten enligt JB 22 kap. 3 § 1 st p 6. Även inskrivning av en rättighet i fastigheten förhindras enligt JB 23 kap. 2 § 1 st p 7. Hinder mot in-teckning och inskrivning inträder från och med den inskrivningsdag då kvarstaden antecknats.<sup>349</sup>

I övrigt inträder inskränkningarna i gälldenärens rådighet över egendomen, redan när ett beslut om kvarstad har meddelats. Kvarstaden behöver alltså inte ha hunnit säkerställas. Gälldenären skall genast underrättas om kvarstadsbeslutet och om den närmare innebörden av detta enligt UF 15 kap. 3 § 2 st. Om gälldenären bryter mot förfogandeförbudet kan han straffas enligt BrB 17 kap. 13 § 1 st för överträdelse av myndighets bud.<sup>350</sup>

Om gälldenären tillgodoser kvarstadsborgenären genom att pantförskriva egendomen till denne, eller ställa annan säkerhet som tillgodoser ändamålet med åtgärden, bör kvarstaden hävas enligt RB 15 kap. 8 § 1 st. Därefter har krfm. och borgenären ingen anledning att motsätta sig överlåtelse eller annat förfogande över egendomen.<sup>351</sup>

## 4.2.2 Gälldenärens förfoganderätt över fast egendom

Som framgått får gälldenären inte heller överlåta fast egendom eller förfoga över denna på annat sätt till skada för borgenären enligt 16 kap. 14 § 1 st. I

<sup>344</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 635.

<sup>345</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 192.

<sup>346</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 192 och 193.

<sup>347</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 636.

<sup>348</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 243.

<sup>349</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 355.

<sup>350</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 636.

<sup>351</sup> Walin m.fl. "Utsökningsbalken" s 635.

2 st finns en hänvisning till ytterligare bestämmelser som gäller för fast egendom i 12 kap. 6-10 §§. Som redan nämnts innebär 12 kap. 6 § att gäldenären normalt får behålla besittningen till fastigheten, trots att denna är belagd med kvarstad. Gäldenären får också enligt denna bestämmelse uppbära och tillgodogöra sig normal avkastning av fastigheten enligt 1 st. Detta gäller både så kallad civil avkastning (t. ex. hyra från en hyresfastighet) och naturlig avkastning (t. ex. mogen skörd på en jordbruksfastighet). Vad gäller naturtillgångarna får gäldenären bara utnyttja dessa till husbehov. Han får till exempel för sådant ändamål avverka skog eller bedriva grus- eller stentäkt. Han får däremot inte utnyttja naturtillgångar på sådant sätt att fastigheten minskar i värde eller i övrigt förändra fastigheten på sådant sätt. Han får inte heller minska fastighetens värde genom att överlåta tillbehör till fastigheten. Förslitna tillbehör får dock bytas ut, om fastighetens värde inte minskar. Rivning eller bortförande av byggnader och liknande ingrepp är inte tillåtna.<sup>352</sup>

Nämnda begränsningar gäller inte endast för gäldenären själv. I 2 st anges att ägaren ej får upplåta rättighet som går utöver vad som är tillåtet enligt 1 st. Han får till exempel inte upplåta skogsavverkningsrätt till annan, med verkan att denne får nyttja fastigheten på ett sätt som strider mot bestämmelsen. Om rättigheten har upplåtits före kvarstadsbeslutet får den däremot utövas, och 6 § blir därmed inte gällande.<sup>353</sup>

Krfm. kan dock medge undantag från nämnda begränsningar, om gäldenären begär det och det kan ske utan intrång för kvarstadsborgenären enligt 3 st. Sökanden skall få yttra sig innan krfm. beslutar om detta enligt UF 12 kap. 8 § 2 st.<sup>354</sup> En avvägning skall ske mellan å ena sidan gäldenärens intressen och å andra sidan kvarstadsborgenärens och andra borgenärens intressen.<sup>355</sup> Exempel på fall då undantag från förfogandeförbudet kan medges är att gäldenären vill avverka och sälja skog för att skaffa medel till att betala sin skuld till borgenären.<sup>356</sup>

Krfm. kan vid behov ingripa med ytterligare inskränkningar av gäldenärens förfoganderätt utöver de som finns i 6 §. En förutsättning för ett sådant ingripande är att åtgärden har begärts av någon borgenär, dock inte nödvändigtvis av kvarstadsborgenären. Det krävs inte att gäldenären först har hörts innan krfm. förordnar om en åtgärd. Ibland kan det dock finnas skäl att först ge denne tillfälle att yttra sig.<sup>357</sup>

Enligt 7 § kan krfm. vid behov taga vård om tillbehör till fastigheten. En sådan åtgärd kan bli aktuell till exempel om gäldenären har överlåtit tillbehör och därmed minskat fastighetens värde eller om risk för detta föreligger. Vårdtagandet kan ske genom att krfm. tar visst eller vissa tillbehör i förvar, när detta är möjligt. Krfm. kan också märka ut tillbehör

---

<sup>352</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 254 och Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 421.

<sup>353</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 254 och Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 421.

<sup>354</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 255.

<sup>355</sup> Gregow "Obeståndsrätt I" s 244.

<sup>356</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 255.

<sup>357</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 255.

som är satta under vård med anslag eller på annat sätt. I sådana fall kan även behövliga föreskrifter om nyttjandet meddelas.

I 8 § regleras det så kallade mindre sysslomannaskapet. Enligt denna bestämmelse kan civil avkastning som förfaller till betalning under förfarandets gång, uppbäras av krfm. eller särskild syssloman, om skäl finns. Ett skäl för ett sådant förordnande kan vara att avkastningen behövs för att tillgodose borgenärerna, men även gäldenärens intressen måste beaktas. Ett annat skäl kan vara att gäldenären inte använder avkastningen till den vård och det underhåll av fastigheten som behövs. Avkastningen skall alltså användas till att betala borgenärernas fordringar samt till vård och underhåll av fastigheten.<sup>358</sup>

I 9 § regleras det så kallade större sysslomannaskapet. Enligt denna bestämmelse kan krfm. förordna syssloman att omhänderta och förvalta fastigheten, om det kan befaras att gäldenären vanvårdar fastigheten eller förfogar över denna i strid med 6 §, eller om egendomen på annat sätt försämras i större mån.<sup>359</sup> Bestämmelsen gäller även när en innehavare av nyttjanderätt, som har upplåtits efter kvarstadsbeslutet, handlar i strid med 6 §.<sup>360</sup> Sysslomannen har långtgående befogenheter vad gäller fastigheten. Han har bland annat till uppgift att uppbära civil avkastning. Beträffande avkastningen gäller samma regler som vid det mindre sysslomannaskapet.<sup>361</sup>

### **4.2.3 Krfm:s allmänna förfoganderätt över egendomen**

I 4 kap. 31 § finns en generell bestämmelse som ger krfm. rätt att vidta sådana åtgärder med egendomen, som behövs för att tillvarata kvarstadsborgenärens rätt. Syftet är att egendomens värde inte skall gå förlorat för borgenären.<sup>362</sup> Krfm har då samma befogenheter som egendomens ägare, förutom att myndigheten inte får väcka talan vid domstol eller svara i mål angående egendomen. Bestämmelsen kan dock inte åberopas av krfm. i sådana fall som är särskilt reglerade i UB.<sup>363</sup> Befogenheterna finns vid sidan av de rent exekutiva åtgärderna, och bestämmelsen ger inte krfm. större befogenheter i de frågor som särskilt regleras.<sup>364</sup>

Med stöd av bestämmelsen kan krfm. till exempel avbryta preskription av en kvarstadsbelagd fordran, eller bevaka fordringen i sekundogäldenärens konkurs. Krfm har även rätt att säga upp en kvarstadsbelagd fordran till betalning. Om löpande skuldebrev eller annat presentationspapper, som är belagt med kvarstad, har förstörts eller förkommit, kan krfm. begära dödning av handlingen enligt lagen (1927:85) om dödande av förkommen

---

<sup>358</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 255 och Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 425.

<sup>359</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 256.

<sup>360</sup> Gregow "Obeståndsrätt I" s 247.

<sup>361</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 256.

<sup>362</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 197-198.

<sup>363</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 199.

<sup>364</sup> Gregow "Obeståndsrätt I" s 111.

handling. Denna lag kan även tillämpas om gäldenären undanhåller handlingen. När andel i dödsbo har belagts med kvarstad, kan krfm. kräva att boets egendom avträds till förvaltning av boutredningsman eller att skriftesman förordnas. Om aktier har kvarstadsbelagts kan krfm. vid fond- eller nyemmission, bevaka den rätt som aktierna ger. När säljares återtaganderätt enligt ett avbetalningskontrakt har belagts med kvarstad, och köparen inte fullgör sin betalningsplikt, kan krfm. återta egendomen enligt lagen (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m. fl.<sup>365</sup> Uppräkningen av åtgärder som kan vidtas av krfm. enligt denna bestämmelse är inte uttömmande.

Krfm. har inte bara en rättighet utan i princip också en skyldighet, att vidta behövliga åtgärder för att tillvarata borgenärens rätt, om inte åtgärden ombesörjs av gäldenären. Men det krävs inte att myndigheten, på samma sätt som en ägare, sätter sig in i och följer förhållanden angående egendomen. Istället får krfm. i viss utsträckning lita på att borgenären eller gäldenären upplyser myndigheten om förhållanden som kräver åtgärd.<sup>366</sup> Krfm skall också om möjligt höra borgenären innan åtgärd vidtas, som medför en inte obetydlig kostnad för denne. Även gäldenären bör ibland höras enligt UF 6 kap. 18 §.<sup>367</sup>

Bestämmelsen utgör inget hinder för gäldenären att själv vidta åtgärder för att tillvarata sin rätt. Gäldenären får dock inte omintetgöra krfm:s åtgärder.<sup>368</sup>

#### 4.2.4 Företagshypotek och panträtt i fast egendom

En näringsidkare kan beviljas företagsinteckning i sin näringsverksamhet, trots att hypoteksegendom har belagts med kvarstad. Om företagsinteckningen söks samma dag som egendomen beläggs med kvarstad eller senare, omfattas dock inte den kvarstadsbelagda egendomen av företagshypoteket enligt FHL 2 kap. 6 § första meningen. Kvarstadsborgenären får på detta sätt ett visst skydd. Detta förhållande består om kvarstadsborgenären senare erhåller utmätning av egendomen, under tiden som kvarstaden gäller.<sup>369</sup>

Gäldenären har samma rätt som gäller vid utmätning att förfoga över pantbrev och andra inteckningshandlingar, som gäller i kvarstadsbelagd egendom. Detta regleras i 4 kap. 29 § 2 st första meningen.<sup>370</sup> Enligt denna bestämmelse har gäldenären rätt att pantsätta ett pantbrev i fastighet, trots att fastigheten är belagd med kvarstad. Detsamma gäller ett

---

<sup>365</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 198.

<sup>366</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 200.

<sup>367</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 201.

<sup>368</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 200.

<sup>369</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 356.

<sup>370</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 355.

företagshypoteksbrev.<sup>371</sup> Krfm. kan dock om det behövs, komplettera kvarstad i fastighet med att även kvarstadsbelägga helt eller delvis obelånat pantbrev (ägarhypotek) enligt 4 kap. 2 § 2 st första meningen. Ett obelånat företagshypoteksbrev kan däremot inte beläggas med kvarstad, eftersom det här inte finns något ägarhypotek.

Om pantbrev eller företagshypoteksbrev har tagits i förvar vid säkerställandet av kvarstaden, får de inte pantförskrivas utan krfm:s tillstånd enligt 12 kap. 5 § och 6 kap. 5 §.<sup>372</sup>

#### **4.2.5 Kvarstad eller utmätning i egendomen för annan borgenärs fordran**

Enligt 16 kap. 15 § 1 st finns inget hinder mot att redan kvarstadsbelagd egendomen beläggs med kvarstad eller utmäts för annan borgenärs fordran. Om den nya borgenärens fordran ej är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen, skall dock i första hand annan egendom tas i anspråk, om sådan finns. I de fall då den nya borgenärens fordran är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen, påverkar inte kvarstaden eller utmätningen den ursprungliga kvarstadsborgenärens rätt.<sup>373</sup>

Om egendomen utmäts för en annan borgenärs fordran, vilken inte är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen, skall egendomen anses samtidigt utmätt även för kvarstadsborgenärens fordran enligt 2 st. Kvarstadsborgenären får härmed förmånsrätt på grund av inträdd utmätningsverkan. Bestämmelsen gäller inte, vilket framgår, om utmätningsborgenärens fordran är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen. Den första kvarstadsborgenärens rätt försämras då inte.<sup>374</sup>

Om både kvarstadsborgenärens och utmätningsborgenärens fordringar är oprioriterade, innebär inträdd utmätningsverkan att borgenärerna skall dela lika på egendomens värde i förhållande till fordringarnas storlek. Här gäller alltså detsamma som när utmätning sker samtidigt för oprioriterade fordringar. Om egendomen är belagd med kvarstad för flera oprioriterade fordringar när utmätning sker, får dessa lika rätt i förhållande till fordringarnas storlek.<sup>375</sup>

---

<sup>371</sup> Galdenärens rätt att pantsätta pantbrev i kvarstadsbelagd fastighet gäller endast om in-teckningen beviljats före kvarstadsbeslutet. Galdenären har däremot rätt att pantsätta företagshypoteksbrev oavsett när företagsin-teckningen beviljats. Om företagsin-teckningen beviljats samtidigt eller efter kvarstadsbeslutet, ingår inte den kvarstadsbelagda egendomen i företagshypoteket. Se ovan.

<sup>372</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 194.

<sup>373</sup> Gregow "Utsökningsrätt" s 357.

<sup>374</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 639, Gregow "Utsökningsrätt" s 357 och prop. 1980/81:8 s 818.

<sup>375</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 639.

Det bör observeras att utmättningsverkan inte bara får betydelse i förhållande till den aktuella utmätningssökanden. Den gäller även mot andra borgenärer, till exempel i konkurs.<sup>376</sup>

För att kvarstadsborgenären skall få behålla sin förmånsrätt och erhålla betalning ur egendomen, måste han väcka talan angående sin fordran om detta inte redan har skett. Annars återgår kvarstaden och därmed även utmättningsverkan.<sup>377</sup>

Den utmättningsverkan som inträtt för kvarstadsborgenärens fordran, förfaller om den sökta utmätningen av någon anledning hävs enligt andra meningen i 2 st. Utmättningsverkan är alltså helt beroende av den egentliga utmätningens bestånd. Kvarstadsborgenären bör därför, trots inträdd utmättningsverkan, själv söka utmätning när han erhållit exekutionstitel för sin fordran. Om inträdd utmättningsverkan förfaller därför att själva utmätningen hävs, men egendomen före hävandet har blivit utmätt igen, kan kvarstadsborgenären återropa utmättningsverkan från den senare utmätningen.<sup>378</sup>

Meningen med ovan omtalade utmättningsverkan för kvarstadsborgenären, är att motverka obilliga verkningar för denne i förhållande till andra borgenärer, då kvarstad inte medför förmånsrätt.<sup>379</sup> Kvarstaden kan ofta, som nämnts tidigare, medföra fördelar för andra borgenärer som söker utmätning. Om egendomen inte hade belagts med kvarstad, är det inte säkert att denna hade funnits kvar hos gäldenären vid tiden för utmätningen. Det skulle då vara obilligt mot kvarstadsborgenären om han helt skulle få vika för utmätningssökanden. Detta gäller särskilt om kvarstadsborgenären har anvisat egendomen vid verkställandet av kvarstaden. En ordning där kvarstad inte medför något skydd mot andra borgenärer kan också missbrukas av gäldenären. Det skulle till exempel kunna hända att efter kvarstaden, utmätning söks på grund av en exekutionstitel som har meddelats efter det att talan har medgetts av gäldenären, trots att det inte fanns någon verklig skuld.<sup>380</sup>

Enligt förarbetena bör inte verkställighet av kvarstad och utmätning ske samtidigt, om båda fordringarna är oprioriterade och samma egendom skall tas i anspråk. Om detta ändå sker, blir inte bestämmelsen om utmättningsverkan för kvarstadsfordringen tillämplig. Kvarstadsborgenären får därmed inte förmånsrätt, utan denna tillkommer endast utmätningssökanden.<sup>381</sup>

Om ansökan om kvarstad och utmätning görs samtidigt av två olika borgenärer, uppkommer därför frågan om vilken verkställighet som skall

---

<sup>376</sup> Prop. 1980/81:8 s 1234.

<sup>377</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 640 och prop. 1980/81:8 s 819.

<sup>378</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 640 och Gregow "Utsökningsrätt" s 359.

<sup>379</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 640 och prop. 1980/81:8 s 817.

<sup>380</sup> Prop. 1980/81:8 s 818.

<sup>381</sup> Walin m. fl. "Utsökningsbalken" s 640 och Gregow "Utsökningsrätt" s 357.



ske först.<sup>382</sup> Frågan gäller främst om det avgörande bör vara kvarstadens syfte, att säkerställa egendomen mot gäldenärens förfoganden, eller vad som gäller angående utmätningsverkan. Det kan hända att den borgenär som söker verkställighet av kvarstad anvisar viss egendom, som krfm. annars inte hade fått kännedom om. Det skulle då framstå som oriktigt att först ta denna egendom i anspråk genom utmätning för en annan borgenärs fordran, om det inte finns något överskott till kvarstadsborgenären. Detta gäller särskilt om utmätningsfordringen utgörs av skatt eller annat anspråk, som drivs in i allmänt mål med krfm. som företrädare för staten/borgenären.<sup>383</sup> För att avgöra denna fråga, gör krfm. viss lämplighets eller skälighetsbedömning av om utmätning i annat mål skall ske samtidigt med verkställigheten av kvarstaden.<sup>384</sup>

### 4.3 Försäljning eller utbyte av egendomen

Som tidigare har nämnts skall kvarstad inte leda till försäljning av egendomen. Enligt 16 kap. 14 § 3 st kan dock kvarstadsbelagd lös egendom på begäran av part säljas, om egendomen hastigt faller i värde eller kräver alltför kostsam vård. Det krävs alltså att antingen borgenären eller gäldenären begär försäljning. Enligt UF 15 kap. 8 § skall den part som inte har begärt försäljning höras innan försäljning sker. Försäljningen sker i samma ordning som gäller för utmätt egendom.<sup>385</sup> Efter försäljningen omfattas de medel som influtit, efter avdrag för kostnader, av kvarstaden istället.<sup>386</sup>

Varken i förarbeten eller i litteraturen anges hur stor värdeminskning eller hur stora kostnader för egendomens vård som krävs, för att försäljning skall få ske. Det anges bara att möjligheten att sälja kvarstadsbelagd egendom bör utnyttjas med försiktighet. Det sägs också att om särskilda skäl talar mot försäljning, bör sådan inte ske.<sup>387</sup>

I RH 1993:112 gällde frågan om två kvarstadsbelagda bilar, som tillhörde samma gäldenär, fick säljas av krfm. på grund av alltför kostsam vård. Kostnaderna bestod i utgifter för förvaring av bilarna. I rättsfallet fastslogs att förvaringskostnad för fordon anses utgöra kostnad för vård av detta. Det framkom också att storleken på förvaringskostnaden rimligen måste relateras till fordonets värde.<sup>388</sup>

Det finns ingen uttrycklig bestämmelse som ger gäldenären rätt att begära utbyte av den kvarstadsbelagda egendomen mot annan egendom. I NJA 1993 s 356 uttalade HD att det inte förelåg något hinder mot detta, om skäl för åtgärden fanns. Detta fick anses framgå av allmänna principer för det

---

<sup>382</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 357.

<sup>383</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 358.

<sup>384</sup> RSV Rapport 1991:1 ”Översyn av utsökningsbalken” s 167.

<sup>385</sup> Gregow ”Utsökningsrätt” s 354.

<sup>386</sup> Walin m. fl. ”Utsökningsbalken” s 637 och 638.

<sup>387</sup> Walin m. fl. ”Utsökningsbalken” s 637 och 638.

<sup>388</sup> RH 1993:112.

exekutiva förfarandet och grunderna för 16 kap. 14 §. Ett skäl för sådant utbyte kan vara att gäldenären har svårt att klara sig utan viss egendom som tagits i anspråk. Vid bedömningen av om utbyte skall tillåtas, skall både gäldenärens och borgenärens intressen beaktas. Om den egendom som har tagits i anspråk inte har ett värde som överstiger borgenärens fordran och kostnader som skall täckas, kan egendomen inte bytas ut mot egendom med lägre värde. HD uttalar också att det är svårt att beräkna hur mycket viss egendom kan inbringa vid en realisation. Försiktighet skall därför iakttas med att tillåta utbyte av egendomen. I detta fall ville gäldenären byta ut en kvarstadsbelagd hyresfordran mot ett kontantbelopp på 25.000 kr. Hyresfordringen hade värderats till 25.000 kr i målet, men fordringens nominella belopp var på 250.000 kr. I målet framkom dessutom att fordringen kunde komma att inbringa mera än vad den värderats till. Det var även utrett i målet att övrig kvarstadsbelagd egendom inte täckte borgenärens fordran, om hyresfordringen endast skulle inbringa 25.000 kr. På grund av dessa omständigheter fann inte HD skäl att tillåta det begärda utbytet.<sup>389</sup>

#### 4.4 Förmånsrätt för kvarstad ?

I samband med den nuvarande UB:s tillkomst diskuterades i förarbetena frågan om kvarstad i sig skulle ge samma förmånsrätt som utmätning. Frågan gäller inte så mycket förhållandet mellan kvarstadsborgenären och gäldenären, utan främst mellan kvarstadsborgenären och gäldenärens övriga borgenärer.<sup>390</sup>

Lagberedningen framhåller att eftersom kvarstadsborgenären i regel saknar exekutionstitel för sin fordran, förmånsrättens bestånd skulle bli beroende av att fordringen senare fastställs. Kvarstadsborgenären skulle därmed få en mer gynnad ställning än övriga borgenärer, om han kunde få förmånsrätt utan exekutionstitel.<sup>391</sup> Lagberedningen anser inte heller att förutsättningarna för att erhålla kvarstad kan motivera förmånsrätt. Ett skäl till att ge kvarstadsborgenären förmånsrätt, skulle däremot kunna vara att denne varit på sin vakt och nedlagt arbete och kostnader på att få kvarstad. Vidare kan de ansträngningar som kvarstadsborgenären har gjort framstå som meningslösa, om kvarstaden får vika för utmätning för annans fordran eller vid konkurs. Dessutom skulle inträdet av förmånsrätt inte bli lika beroende av processuella omständigheter som det är nu. Här avses att den ena borgenären snabbt har erhållit exekutionstitel genom betalningsföreläggande, medan den andre kanske får vänta på dom i en utdragen rättegång. Enligt lagberedningen är dock inte dessa skäl tillräckligt starka för att ge kvarstad förmånsrätt. Beredningen framhåller att det skulle vidga säkerhetsåtgärdens funktion ganska väsentligt, om denna gav upphov till förmånsrätt enbart på grund av borgenärens förmåga att hålla sig framme

---

<sup>389</sup> NJA 1993 s 356 (s 359).

<sup>390</sup> SOU 1973:22 s 464.

<sup>391</sup> Prop. 1980/81:8 s 811.

i god tid. Det skulle också kunna hända i en del fall, att det uppstår en inte önskvärd kapplöpning om kvarstad, mellan de borgenärer som saknar exekutionstitel.<sup>392</sup>

## 4.5 Annan förbättring av kvarstadens ställning?

Lagberedningen övervägde vid UB:s tillkomst, att utmätning av kvarstadsbelagd egendom inte skulle medföra förmånsrätt förrän kvarstaden hävts. Om då även kvarstadsfordringen blivit utmätningsskuld, skulle beslut om utmätning för fordringen kunna meddelas, och de båda fordringarna få lika rätt i egendomen. Ett sådant system skulle vara förenligt med kvarstadens begränsade syfte, att skydda kvarstadsborgenären mot att bli sämre ställd än övriga borgenärer. Beredningen ansåg dock att denna ordning skulle bli alltför komplicerad.<sup>393</sup>

Lagberedningen föreslog att utmätning inte skulle få ske av kvarstadsbelagd egendom, om utmätningsskuld tillkommit efter kvarstadsbeslutet, och inte var förenad med särskild förmånsrätt i egendomen. Detsamma skulle gälla för beviljande av ny kvarstad i egendomen. Fordran utan särskild förmånsrätt i egendomen som har tillkommit före kvarstadsbeslutet, skulle likställas med kvarstadsfordringen. Den som ansökte om utmätning eller kvarstad för nyttillkommen fordran utan förmånsrätt, skulle däremot avvisas. Beredningen motiverade sitt förslag med att gäldenären inte får överlåta egendomen. Han bör då inte heller kunna uppnå samma resultat genom att ådraga sig ny skuld, för vilken kvarstad sedan beviljas i samma egendom, till skada för den förra borgenären.<sup>394</sup> Departementschefen ansåg dock inte att det var nödvändigt med ett sådant förbud som lagberedningen föreslagit. Han ansåg att det skulle medföra svårigheter vid tillämpningen, att tillägga tidpunkten för en fordrans uppkomst avgörande betydelse. Det torde ofta vara svårt att avgöra när en fordran har uppkommit. När det gäller till exempel skatter och andra allmänna avgifter kan det vara väldigt svårt, att utan närmare utredning och reglering, fastställa vad som skall vara avgörande för fordringens uppkomst. På grund av detta föreslog inte departementschefen att kvarstad skulle medföra hinder mot utmätning eller kvarstad för annan fordran. Han ansåg att kvarstadsborgenären var tillräckligt skyddad genom att annan egendom skall tas i anspråk i första hand.<sup>395</sup>

Jag tycker att Lagberedningens förslag var bra. En kvarstadsborgenär har alldeles för dålig ställning. Den kvarstadsbelagda egendomen bör vara helt fredad från utmätning för fordringar som tillkommit efter kvarstadsbeslutet,

---

<sup>392</sup> Prop. 1980/81:8 s 811-812 och RSV Rapport 1991:1 "Översyn av utsökningsbalken" s 166.

<sup>393</sup> Prop. 1980/81:8 s 812.

<sup>394</sup> Prop. 1980/81:8 s 812 och 813.

<sup>395</sup> Prop. 1980/81:8 s 819.

och inte är förenade med förmånsrätt i egendomen. Gälldenären bör inte kunna försämra kvarstadsborgenärens rätt genom att skaffa sig nya skulder efter kvarstadsbeslutet. Detta är likvärdigt med sabotage av verkställigheten i efterhand, vilket motverkar kvarstadens syfte. Dessutom tror jag att departementschefens farhågor, att det kan vara svårt att fastställa när en fordran uppkommit, är överdrivna. En lösning på detta problem skulle i så fall kunna vara att den ”nya” borgenärens fordran **presumeras** ha tillkommit efter kvarstadsbeslutet. Detta skulle då innebära förbud att belägga den redan kvarstadsbelagda egendomen med ny kvarstad eller att utmäta denna. Men om den ”nya” borgenären kan bevisa att hans fordran uppkommit före kvarstadsbeslutet, får den redan kvarstadsbelagda egendomen tas i anspråk. Problemet med att fastställa när en fordran uppkommit skulle alltså lösas genom att ge borgenären hela bevisbördan för detta. Detta skulle innebära att om det inte är möjligt att fastställa när en fordran uppkommit, skall denna anses ha uppkommit **efter** kvarstadsbeslutet.

## 5 Analys och slutsatser

Det finns vissa likheter mellan panträtt och kvarstad. Både panträtt och kvarstad gäller i viss bestämd individualiserad egendom. Även syftet är detsamma; att säkerställa viss egendom för att denna senare skall kunna säljas om gäldenären inte betalar sin skuld. En annan likhet är att både panträtt och kvarstad begränsar sig till sådan egendom som får överlåtas och som har ett ekonomiskt värde. Vid kvarstad finns dock en ytterligare begränsning, genom att viss egendom är undantagen från kvarstad. Vidare sker säkerställandet av kvarstaden genom samma åtgärder som krävs för att panträtt skall vara sakrättsligt skyddad. (Bortsett från de fall då säkerställande kan underlåtas).

En betydande skillnad mellan panträtt och kvarstad är att sakrättsligt skyddad panträtt medför förmånsrätt i den pantsatta egendomen. Kvarstad medför däremot inte förmånsrätt och därmed inte ett totalt skydd mot gäldenärens övriga borgenärer. Kvarstaden medför ju ej hinder för dessa att erhålla utmätning eller kvarstad i egendomen, trots att denna redan är belagd med kvarstad. Egendomen fredas från detta endast om det finns annan egendom att tillgå. Kvarstadsborgenärens skydd vid utmätning i egendomen för en annan borgenärs fordran, består endast i att egendomen då skall anses samtidigt utmätt även för kvarstadsborgenärens fordran. Visserligen kan även egendom som är föremål för panträtt utmätas och säljas för en annan borgenärs fordran. Men till skillnad från kvarstad åtnjuter borgenären, på grund av sin förmånsrätt i egendomen, skydd mot andra borgenärer med sämre rätt i egendom. Om en sådan borgenär erhåller utmätning i egendomen, får denna inte säljas om inte panthavaren kan erhålla full betalning för sin fordran ur egendomen. Vad gäller fast egendom begränsas dock betalningen till högst pantbrevets belopp samt tilläggen.

Borgenär med kvarstad har däremot ett visst skydd mot andra tredje män än borgenärer. Om gäldenären överskrider förfogandeförbudet som gäller vid kvarstad, blir överlåtelse eller annat förfogande över egendomen som är till skada för borgenären, ej gällande gentemot denne. Undantag från detta gäller endast vid godtrosvärv. Eftersom panträtt är sakrättsligt skyddad, ger inte panträkten upphov till något förbud för gäldenären att överlåta egendomen eller förfoga över denna på annat sätt. Borgenärens panträtt i egendomen gäller oavsett vem som äger denna. Detta innebär att panträkten inte utslocknar om gäldenären överlåter egendomen. Vidare har borgenärens panträtt företräde framför annan senare upplåtelse. Det sakrättsliga skyddet får dock vika om den tredje mannen gör ett godtrosvärv.

Vare sig egendom är föremål för panträtt eller kvarstad kan denna minska i värde. Om kvarstadsbelagd lös egendom hastigt minskar i värde, har borgenären lagstadgad rätt att begära att egendomen säljs. Sådan lagstadgad rätt till förtida försäljning har däremot inte en panthavare med handpanträtt. I doktrinen har det dock ansetts att sådan rätt föreligger, i alla fall om

värdeminskningen är väsentlig och det finns risk för att fordringen skall överstiga pantens värde efter värdeminskningen. Både vid handpanträtt och kvarstad i lös egendom anses att borgenärens försäljningsrätt skall utnyttjas med försiktighet. Det poängteras vidare i doktrinen att borgenär med handpanträtt i sådan egendom, vars värde flukturerar mycket, inte har försäljningsrätt bara för att värdet sjunker tillfälligt. Meningarna i litteraturen är däremot delade vad gäller borgenärens rätt att säga upp fordringen till betalning eller att kräva kompletterande säkerhet.

Eftersom gäldenären behåller besittningen vid panträtt i fastighet, finns det risk för att denna sjunker i värde till följd av åtgärder av gäldenären. Borgenären har därför lagstadgad rätt att söka förtida betalning ur fastigheten, om gäldenären överlåter fastighetstillbehör i betydande omfattning, eller vanvårdar egendomen på annat sätt. Denna rätt tillkommer borgenären även vid värdeminskning av vissa andra anledningar. Det är dock endast sådan värdeminskning som berör den ifrågavarande fastigheten som ger rätt till förtida försäljning. Även vid kvarstad behåller gäldenären besittningen till fastigheten, men hans förfoganderätt över denna är inskränkt. Kvarstadsborgenären har dock inte rätt att begära försäljning av fastigheten om denna sjunker i värde. Om gäldenären förfogar över fastigheten på sådant sätt att denna minskar i värde, kan han endast begära att krfm ytterligare inskränker gäldenärens förfoganderätt över denna.

Vid en jämförelse mellan panträtt och kvarstad framstår panträtt utan tvekan som ett bättre alternativ för borgenären än kvarstad. Borgenären har alltså inte ett lika bra skydd vid kvarstad som vid panträtt. Kvarstad kan därför inte ersätta panträtt. Eftersom panträtt är förenad med förmånsrätt i egendomen, är borgenärens fordran alltid säkrad intill pantens värde. Detta gäller oavsett om panträten görs gällande på grund av utebliven betalning från gäldenären, eller vid utmätning av panten för en annan borgenärs fordran. Vidare föreligger inte risk för att ingen egendom finns som kan tas i anspråk, när borgenärens fordran förfaller till betalning.

Om handpant minskar i värde, föreligger visserligen större osäkerhet vad gäller borgenärens rättigheter än vid kvarstad. Men å andra sidan har ju borgenären vid panträtt möjlighet att själv välja ut den egendom som skall bli föremål för panträten. Han kan då välja sådan egendom som brukar ha ett stabilt värde. Dessutom har han möjlighet att se till att pantens värde från början överstiger fordringen. Det finns då en marginal för värdeminskning. Vid kvarstad är det däremot krfm som avgör vilken egendom som skall beläggas med kvarstad. Myndigheten måste då ta hänsyn till att viss egendom inte får kvarstadsbeläggas. Dessutom torde i regel inte mer egendom än som täcker borgenärens fordran kvarstadsbeläggas.

Handpanträtt torde vara en bättre säkerhet än panträtt i fastighet. För det första har handpanträtt bättre förmånsrätt än fastighetspanträtt. För det andra har borgenären vid handpanträtt panten i sin besittning. Detta hindrar gäldenären från att förfoga över denna och på så sätt orsaka värdeminskning.

Det finns inte många direkta likheter mellan företagshypotek och kvarstad, utan de skiljer sig åt väsentligt. Den första betydande skillnaden är att företagshypotek är förenat med förmånsrätt i egendomen, även om denna är villkorlig. En andra skillnad är att gäldenären vid företagshypotek behåller besittningen till egendomen. Någon form av säkerställande av själva egendomen genom tradition eller liknande sker inte. En tredje skillnad är att företagshypotek inte gäller i viss bestämd egendom. Företagshypotek gäller istället i en egendoms massa, som hela tiden förändras till innehåll och värde. Detta beror på att gäldenären har fri förfoganderätt över egendomen, och får fritt överlåta denna eller förfoga över den på annat sätt. Efter överlåtelse upphör företagshypoteket att gälla i den egendom som överlåtits. En borgenär med företagshypotek saknar alltså sakrättsligt skydd av själva egendomen. Värdet på företagshypoteket vid den tidpunkt då det görs gällande beror alltså på hur mycket egendom, och även vilken egendom, som omfattas av företagshypoteket vid denna tidpunkt. Vid överlåtelse av kvarstadsbelagd egendom är däremot borgenären skyddad, genom att överlåtelsen ej blir gällande gentemot honom, förutom vid godtrosförvärv. Inte heller en företagsinteckning, som söks samma dag eller senare än ett kvarstadsbeslut i hypoteksegendom, blir gällande gentemot kvarstadsborgenären.

Anledningen till att gäldenären får förfoga fritt över egendomen, är att företagshypotek inte upplåts i själva egendomen utan i näringsverksamheten. Detta innebär att även förändringar av näringsverksamhetens omfattning påverkar innehållet och värdet på hypoteksunderlaget. I sådana fall är dock borgenären skyddad genom att han har rätt till omedelbar betalning ur egendomen, om hela eller en väsentlig del av verksamheten upphör.

I likhet med kvarstad omfattas endast sådan egendom av företagshypotek som tillhör gäldenären. Den egendom som omfattas av företagshypotek identifieras främst genom gäldenärens (näringsidkarens) identitet. Det krävs alltså att egendomen tillhör den näringsidkare som upplåtit företagshypoteket. Det andra kriteriet som identifierar egendomen, är att denna måste tillhöra näringsverksamheten. Att egendomen måste tillhöra upplåtaren av företagshypoteket innebär att hela hypoteksunderlaget skulle försvinna, om näringsidkaren överlåter hela sin verksamhet. Vid överlåtelse av en del av verksamheten skulle hypoteksunderlaget minska i omfattning. Även i sådana fall skyddas dock borgenären, genom att han har rätt till förtida betalning ur sådan hypoteksegendom, som ingick i hypoteksunderlaget vid överlåtelsen. Borgenären kan även under en begränsad tid, göra gällande företagshypoteket hos förvärvaren på grund av sin förföljelse rätt gentemot denne. Om en fordran på grund av överlåtelsen uppstår hos överlåtaren, ingår även denna i hypoteksunderlaget. Detta innebär att värdet på hypoteksunderlaget minskar om överlåtelse sker mot kontant betalning, då kontanta medel ej ingår i hypoteksunderlaget.

Även vid kvarstad är viss egendom undantagen och får inte kvarstadsbeläggas. Det är dock inte samma slags egendom som är undantagen vid kvarstad som vid företagshypotek.

Värdet på hypoteksunderlaget kan också minska till följd av att själva egendomen minskar i omfattning eller värde. Som nämnts är detta ett normalt inslag i företagshypotekets natur. Men om detta har sin orsak i vanvård eller naturhändelse eller liknande, och säkerhetens värde går ned väsentligt, har borgenären rätt att erhålla förtida betalning ur egendomen. Denna rätt gäller dock inte vid sådan värdeminskning som är hänförlig till förändringar i det allmänna marknadsläget. Även andra orsaker till värdeminskningen kan ge borgenären rätt till förtida betalning. Det kan vara att hypoteksegendom förvandlas till fastighetstillbehör efter att näringsidkaren förvärvat den fastighet där verksamheten bedrivs. Det kan också vara att näringsidkaren ingår avtal om factoring, som också innebär en minskning av hypoteksunderlaget. Om kvarstadsbelagd egendom hastigt faller i värde, har borgenären rätt att sälja egendomen för att bevara dess värde. Sådan rätt torde föreligga oavsett anledningen till värdefallet. Å andra sidan anges i förarbetena att försäljningsrätten skall utnyttjas med försiktighet.

Om hypoteksunderlaget minskar till följd av att gäldenären ställer in sina betalningar, eller förhandlar om ackord kan borgenärer med företagshypotek skyddas genom olika åtgärder. Den bästa åtgärden resulterar i att hypotekshavarna får separationsrätt i konkurs till de medel som inflyter på gäldenärens fordringar.

Vid både företagshypotek och kvarstad kan den berörda egendomen utmätas för en annan borgenärs fordran. Vid kvarstad skall då egendomen anses samtidigt utmätt även för kvarstadsborgenärens fordran. Vid företagshypotek har däremot borgenären "villkorlig" förmånsrätt i egendomen. Vid utmätning av hypoteksegendom för en fordran med sämre förmånsrätt, har hypotekshavaren rätt till omedelbar betalning ur egendomen, om detta behövs för att trygga hans rätt.

Vid en jämförelse mellan företagshypotek och kvarstad är det svårt att avgöra vilket alternativ som är bäst för borgenären. En fördel med kvarstad jämfört med företagshypotek är att kvarstaden gäller i viss bestämd egendom. Eftersom denna egendom är säkrad mot överlåtelse och vissa andra förfoganden, kan borgenären alltid vara säker på att egendomen finns i behåll när utmätning och försäljning skall ske. Den stora svagheten hos kvarstad är att egendomen säkerställs på ett sent stadium. Detta sker ofta inte förrän fordringen förfallit till betalning, och det är inte säkert att det finns någon egendom kvar hos gäldenären, som kan kvarstadsbeläggas vid denna tidpunkt. Å andra sidan är även företagshypotek förenat med denna svaghet. Borgenären kan aldrig i förväg veta hur stort hypoteksunderlaget kommer att vara vid en eventuell framtida utmätning eller konkurs hos gäldenären. Eftersom gäldenären får förfoga fritt över hypoteksegendomen, kan hypoteksunderlaget vara betydligt mindre när företagshypoteket görs



gällande än det var vid upplåtelsen. Borgenären är i regel bara skyddad om hypoteksunderlaget minskar på grund av att **verksamheten** eller en väsentlig del därav överläts eller upphör. Om det föreligger vissa speciella anledningar till att hypoteksunderlaget minskar i omfattning eller värde, har dock borgenären rätt till förtida betalning ur egendomen. Även en kvarstadsborgenär har rätt att begära försäljning av kvarstadsbelagd egendom som hastigt faller i värde. Kvarstadsborgenärens försäljningsrätt torde dessutom sträcka sig längre än hypotekshavarnas rätt, eftersom försäljningsrätten inte är begränsad av speciella omständigheter. Eftersom en borgenär med företagshypotek har förmånsrätt, är han dock bättre skyddad än en kvarstadsborgenär vid betalningsinställelse och ackordsförhandlingar hos gäldenären. Han är också på grund av sin förmånsrätt bättre skyddad vid utmätning och konkurs. Man får dock inte glömma att förmånsrätten vid utmätning inte är ovillkorlig. Dessutom är inte förmånsrätten mycket värd, om hypoteksunderlaget har minskat väsentligt i omfattning. Kvarstad är inte förenat med förmånsrätt enligt FRL. Men kvarstad i hypoteksegendom får till följd att företagsinteckning som söks samma dag som kvarstadsbeslutet eller senare, inte omfattar den kvarstadsbelagda hypoteksegendomen. Kvarstad har alltså företrädesrätt framför företagshypotek i vissa fall.

Företagshypotek torde vara en bra säkerhet, om gäldenären är ett stort och väletablerat företag med ett omfattande varulager och många utestående fordringar. Det torde dock krävas av borgenär med företagshypotek, att denne har god kännedom om gäldenärens verksamhet och följer denna hela tiden. I andra fall torde kvarstad vara ett lika bra alternativ för borgenären och skulle alltså kunna ersätta företagshypotek. Men å andra sidan krävs då att domstolen anser att förutsättningarna för kvarstad är uppfyllda i det enskilda fallet. Borgenären är alltså vid kvarstad beroende av rättens bedömning, och det föreligger därför risk för att borgenärens ansökan om kvarstad avslås.

Avslutningsvis kan sägas att handpanträtt torde vara det överlägset bästa sättet för en borgenär att säkerställa sin fordran. Handpanträtt gäller i viss bestämd egendom som överlämnas till borgenären eller annan. På så vis förhindras gäldenären att vidta åtgärder med egendomen som kan försämra pantens värde. Panträtten kan avtalas redan vid fordringens uppkomst och panten säkerställs redan då. Dessutom avgör parterna själva vilken egendom som skall tas i anspråk. Den enda egendom som är undantagen är sådan som inte får överlåtas och inte har ett ekonomiskt värde. Vidare kan borgenären på grund av förmånsrätten, alltid vara säker på att få betalning som täcker i alla fall pantens värde. Denna ovillkorliga rätt till betalning ur panten försvinner inte heller, om gäldenären överlåter panten eller upplåter annan rätt i denna, eftersom panträtt är sakrättsligt skyddad.

# Litteraturförteckning

Adlercreutz, Axel "Finansieringsformers rättsliga reglering", andra upplagan, Lund 1995

Bergström, Svante och Lennander, Gertrud "Kredit och säkerhet" Lärobok i krediträtt, sjunde upplagan, Uppsala 1997

Blomqvist, Sten "Inteckning och panträtt", upplaga 3:2, Malmö 1999

Brolin, Thore Rehnström, Åke Widebeck, Magnus "Tvistemålsprocessen I" En handledning för förberedelsen, tredje upplagan, Göteborg 2001

Bäärnhjelm, Mauritz Nilsson, Leif I Beckman, Lars K Synnergren, Stieg "Fastighetsrätt", Stockholm 1999

Dahlgren, Rolf och Rune, Christer "Företagshypotek mm" En lagkommentar, andra upplagan, Stockholm 1996

Ekelöf, Per Olof Bylund, Torleif Boman, Robert "Rättegång" Tredje häftet, sjätte bearbetade upplagan, Smedjebacken 1994

Ekelöf, Per Olof och Boman Robert "Rättegång" Andra häftet, åttonde upplagan, Smedjebacken 1996

Fitger, Peter "Rättegångsbalken" del 3, Stockholm 1996

Folkesson, Enar "Företaget i ekonomisk kris", Stockholm 1994

Gregow, Torkel "Obeståndsrätt I" Utsökningsbalken Förmånsrättslagen, upplaga 2:1, Stockholm 1999

Gregow, Torkel "Tredje mans rätt vid utmätning", Lund 1987

Gregow, Torkel "Utsökningsrätt", tredje omarbetade upplagan, Angered 1996

Helander, Bo "Kreditsäkerhet i lös egendom" Sakrättsliga spørsmål, Stockholm 1983

Helldén, Margareta och Millqvist, Göran "Krediträtt", upplaga 2:1, Stockholm 1998

Håstad, Torgny "Sakrätt avseende lös egendom", fjärde omarbetade upplagan, Lund 1993

Jensen, Ulf "Panträtt i fast egendom", femte upplagan, Göteborg 1997

Lennander, Gertrud "Pantavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom", Uppsala 1977

Lindell, Bengt "Civilprocessen" andra upplagan, Uppsala 2003

Walin, Gösta "Festskrift till Lars Welamsson" Malmö 1988

Walin, Gösta "Om företagshypotek" upplaga 1:1, Stockholm 1995

Walin, Gösta "Panträtt", andra upplagan, Stockholm 1998

Walin, Gösta och Rydin, Bengt "Förmånsrättslag, lönegaranti, kvittning mot lön mm", tredje omarbetade upplagan, Lund 1992

Walin, Gösta Gregow, Torkel Löfmarck, Peter "Utsökningsbalken" En kommentar, tredje upplagan, Stockholm 1999

### **Offentligt tryck**

SOU 1973:22

SOU 1981:76

Prop. 1970:20 Del B 1

Prop. 1980/81:8

Prop. 1980/81:84

Prop. 1983/84:128

RSV Rapport 1991:1 "Översyn av utsökningsbalken"

# Rättsfallsförteckning

NJA 1956 s 562

NJA 1959 s 128

NJA 1972 s 197

NJA 1985 s 304

NJA 1987 s 105

NJA 1989 s 705 I

NJA 1990 s 562

NJA 1991 s 550

NJA 1992 s 6

NJA 1993 s 356

RH 1993:112