



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Anders Rikard Hellstrand

22 KAP. 2 § 3 ST. 2 MEN. JORDABALKEN  
FÖRBUDET MOT INTERREGIONALA  
INTECKNINGAR I FAST EGENDOM

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet  
15 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: HT 19

# Innehåll

<b>INNEHÅLL</b>	<b>2</b>
<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>FÖRKORTNINGAR &amp; NOMENKLATUR</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Bakgrund, syfte och frågeställning</b>	<b>7</b>
1.1.1 Bakgrund	7
1.1.2 Syfte	8
1.1.3 Frågeställning	9
<b>1.2 Avgränsning</b>	<b>9</b>
1.2.1 Terminologi	9
1.2.2 Avgränsning avseende lagrummet	9
1.2.3 Avgränsning till annan lagstiftning	10
<b>1.3 Metod</b>	<b>10</b>
<b>1.4 Material och forskningsläge</b>	<b>11</b>
<b>1.5 Uppsatsens disposition</b>	<b>11</b>
<b>2 INTECKNINGSRÄTTENS ADEKVANS</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Inledning</b>	<b>13</b>
2.1.1 Vad är en inteckning?	13
2.1.2 Om inteckningar	13
2.1.3 Inteckningarnas egenvärde	14
<b>2.2 INTECKNINGSRÄTTENS UTVECKLING</b>	<b>14</b>
2.2.1 Inteckningsrättens utveckling	14
2.2.2 Något om inskrivningsmyndigheten	15
<b>2.3 INTECKNINGSRÄTTEN I LAGSTIFTNINGEN</b>	<b>15</b>
<b>2.4 NÅGOT OM BEGREPPET ÄGANDERÄTT</b>	<b>16</b>
<b>3 INTERREGIONALA INTECKNINGAR</b>	<b>18</b>
<b>3.1 Lagstiftningen</b>	<b>18</b>
3.1.1 Gemensamma inteckningar och förbud	18
3.1.2 Inteckningskomplexet	18
3.1.3 Regionalitetsprincipen	19

<b>3.2</b>	<b>Extensiv pantsättning</b>	<b>20</b>
3.2.1	Utsträckning	20
3.2.2	Dödning	20
3.2.3	Relaxation	20
3.2.4	Nyfastställelse	21
3.2.5	Transport av inteckning mellan fastigheter	21
<b>3.3</b>	<b>Ur förarbetena</b>	<b>22</b>
3.3.1	SOU 1963:55 (Reviderat förslag till ny Jordabalk m.m.)	22
3.3.2	SOU 2007:7 (Den nya inskrivningsmyndigheten)	26
3.3.3	Något om den fria marknaden för varor och tjänster	27
<b>4</b>	<b>ANALYS OCH SLUTSATS</b>	<b>29</b>
<b>4.1</b>	<b>Analys - en inledning</b>	<b>29</b>
4.1.1	Förbudet mot interregionala inteckningar	29
4.1.2	Motivet mot interregionala inteckningar	30
<b>4.2</b>	<b>Ett externt perspektiv</b>	<b>31</b>
4.2.1	Behovsanalys	31
4.2.2	Förutsättningarna för en marknad	31
4.2.3	Något om etableringsfriheten på fastighetsmarknanden	32
4.2.4	Inteckningsrätten ur ett konkurrenshänseende	33
4.2.5	En kommentar till SOU 2007:7	33
<b>4.3</b>	<b>Slutsats</b>	<b>34</b>
4.3.1	De lege lata	34
4.3.2	De lege ferenda	34
<b>BILAGA A – EXEMPELSCENARIOR</b>		<b>36</b>
<b>Story 36</b>		
<b>1. Gemensamma inteckningar</b>		<b>37</b>
<b>2. Överlåtelse av inteckningar</b>		<b>37</b>
<b>BILAGA B – UTDRAG SOU 1963:55</b>		<b>38</b>
<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>		<b>43</b>
<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>		<b>45</b>

# Summary

The thesis deals with the conditions surrounding the regulation in chapter 22, section 2, paragraph 3, paragraph 2, *land Code* (Swe: jordabalken), including the prohibition on interregional mortgages for Swedish properties. Due to the stamp duty, that is charged to an additional mortgage holder pursuant to section 24 of the Stamp Tax Act (1984: 404; Swe: Lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter) on the additional mortgage holder, existing mortgages in real estate constitute a non-insignificant asset for the property owner.

According to Swedish law, a mortgage constitutes movable property and is thus not part of the property in which the mortgage is registered. The mortgage also does not constitute property accessories. As a movable property, the mortgage therefore constitutes a separate value in addition to the value of the real property, which in many cases is likely to be overlooked in the real estate transfer context.

However, the right of disposal is limited. The mortgage must be linked to at least one property in order to exist. Nevertheless, the property owner's ability to separate the mortgage from the property is governed by the holder's ability to increase the scope of the mortgage to several properties (so-called joint-mortgages) and to eliminate it (so-called killing) and to partial eliminate the mortgage (so-called relaxation). Hence, these instruments control the possibility for the property owner to be able to claim the value of the mortgage regardless of the property in which the mortgage is registered.

The meaning of chapter 22, section 2, paragraph 3, sentence 2 in the *land code*, the so-called *principle of regionality* (Swe: regionalitetsprincipen), constitutes an extremely odd restriction in the field of property law today. The *principle of regionality* restricts the possibility for the owner of the mortgage to move the asset depending on the geographical location of the

real estate within the country. A person wishing to share or transfer the mortgage from one property to another can, due to the regulation, only be granted their application when the mortgage is moved between properties located in one of seven geographical areas.

# Sammanfattning

I denna uppsats bearbetas förhållandet kring regleringen i 22 kapitlet 2 § 3 stycket 2 meningen jordabalken, innefattande det för svenska fastigheter så kallade förbudet mot interregionala inteckningar. På grund av den stämpelskatt som enligt 24 § lagen (1984:404) *om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheten* påförs inteckningsinnehavaren vid nyregistrering av inteckning, utgör befintliga inteckningarna i fast egendom ett icke betydelselös tillgångsvärde för fastighetsägaren.

En inteckning utgör enligt svensk rätt lös egendom och är därmed inte del av den fastighet i vilken inteckningen är registrerad. Inteckningen utgör inte heller fastighetstillbehör. I egenskap av lösöre utgör inteckningen därför ett separat värde utöver den fasta egendomens värde, något som i många fall torde förbises i fastighetsöverlåtelsesammanhang.

Härvidlag är dock dispositionsmöjligheterna tämligen begränsade. Inteckningen måste vara knuten till minst en fastighet för att kunna existera. Fastighetsinnehavarens möjlighet att separera inteckningen från fastigheten styrs av innehavarens rätt att dels utöka inteckningens omfattning (s.k. utsträckning), dels eliminera inteckningen (s.k. dödning), dels partiellt eliminera inteckningen (s.k. relaxation). Instrumenten utgör en i praktiken enhetlig reglering för innehavarens rätt att, oberoende av den fastighet i vilken inteckningen är befäst, kunna tillgodogöra sig dess värde.

Den i 22 kap. 2 § 3 st. 2 men. jordabalken s.k. regionalitetsprincipen, utgör emellertid ett udda komplement till denna reglering. Regionalitetsprincipen begränsar nämligen fastighetsinnehavarens möjlighet att tillgodogöra sig tillgången oberoende av egendomens geografiska läge i landet. Den som önskar gemensamt inteckna fastigheter, eller överföra inteckningen från en fastighet till annan, kan på grund av regionalitetsprincipen enbart få sin ansökan beviljad när inteckningen överförs mellan fast egendom belägen inom *ett* av sju geografiska områden.

# Förkortningar & Nomenklatur

JB (1970:994) Jordabalk

IM Inskrivningsmyndigheten

---

## ***Belåningsvärde***

Belopp utifrån vilket kredit beviljas. Vanligen bestäms beloppet med utgångspunkt från det lägre av köpeskillingen eller bedömt marknadsvärde.

## ***Extensiv pantsättning***

Pantsättning som medför behov av att öka inteckningens omfattning.

## ***Fast egendom / Fastigheter***

Fast egendom är jord, vilken är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.

## ***Fastighetsregistret / Fastighetsboken***

Fastighetsregistret (även fastighetsboken) är Sveriges officiella register över hur marken i landet är indelad samt över vem som äger vad. Registret innehåller dessutom information om adresser, byggnader, fastighetstaxering, inteckningar, rättigheter, planer och bestämmelser.

## ***Gemensamma inteckningar***

Inteckningar omfattande flera fastigheter som svarar subsidiärt solidariskt.

## ***Hypotekarisk panträtt***

Panträtt genom överlämnandet av pantbrev, med vilken pantsättaren bibehåller sin besittningen över den pantsatta egendomen.

## ***Inskrivning***

Åtgärd varigenom äganderätt, lagfart, inteckningar, anteckningar samt begränsande sakrätter, t.ex. servitut eller nyttjanderätt, införs i fastighetsregistret. I uppsatsen primärt åsyftandes inskrivning av lagfart.

### ***Inskrivningsmyndigheten***

Den myndighet som ensam handlägger och registrerar inskrivningsärenden. I uppsatsen åsyftandes IM för fast egendom, sedan 2008 Lantmäteriet<sup>1</sup>.

### ***Inteckning***

Inteckning av panträtt i fastighet eller tomträtt eller skrivning av viss förmånsrätt i annan lös egendom. I uppsatsen åsyftandes inteckning av panträtt i fast egendom. I dagligt tal åsyftas den skriftliga handlingen (pantbrevet) på vilken inteckningen grundas och inteckningsbeslutet antecknas.

### ***Inteckningsbelopp***

Det belopp till vilket inteckningen uppgår och som i princip utgör gränsen för omfattningen av den fordran, för vilken fastigheten svarar som pant.

### ***Inteckningskomplex***

En enhet av fast egendom med olika geografiska beståndsdelar.

### ***Inteckningsreversen***

(Åld.) Den revers som tillställdes IM för inteckning mot säkerhet i fast egendom. Inteckningsbeloppet utgjordes då av reversfordrans storlek.

### ***Interregionala inteckningar***

Inteckningar gemensamma för fastigheter belägen inom skilda inskrivningsområden.

### ***Köpebrev***

Köpehandling som är undertecknad av både säljare och köpare och som upptar köpeskillingen samt innehåller en förklaring av att viss fastighet eller del därav överlättes till köparen.

---

<sup>1</sup> 19 kap. 3 § JB.



### ***Pantbrev***

Handling utfärdad av inskrivningsmyndigheten som visar att fastighetsägaren erhållit inteckning i fastigheten till visst belopp. Pantbrev kan vara digitala eller fysiska.

### ***Panträtt***

Rätt som uppstår när en person ställer egendom till annans förfogande som säkerhet för en fordran.

### ***Regionalitetsprincipen***

Rättsregel som vid gemensam inteckning innebär att inskrivningsföremålen måste vara belägna inom ett och samma inskrivningsområde.

### ***Transport av inteckning***

I uppsatsen betecknandes överföring av inteckning mellan fastigheter.

### ***Transportköp***

Avseende köp där den förvärvade fastigheten på i princip oförändrade villkor överlåts till ny ägare. Skattefriheten vid ett transportköp innebär att skatt endast utgår för det sista köpet, om transporten sker inom viss angiven tid.

### ***Äganderätt***

Grundläggande rättsidé avseende materiella rättighetsanspråk. Äganderätten reglerar huvudsakligen vilka befogenheter som tillkommer ägaren av en sak.

### ***Ägarhypotek***

Skillnaden mellan inteckningsbeloppet och den fordran för vilken inteckningen svarar (det pantsatta beloppet).

### ***Överlåtelse***

I uppsatsen betecknande övergång av egendom till ny ägare.

# 1 INLEDNING

## 1.1 Bakgrund, syfte och frågeställning

### 1.1.1 Bakgrund

Det för uppsatsen specifika ämnesområdet härrör till en av författaren, från näringslivets värld, uppmärksammas juridisk egendomlighet; nämligen den legala inskränkningen i möjligheten att fritt kunna disponera förvärvade inteckningar i fast egendom. Fastighetsmarknaden<sup>2</sup> är en bransch som präglas av hög kapitaltillgång. Behovet av krediter är stort, så även behovet av tillfredställande säkerhet för borgenärerna.<sup>3</sup> Fastighetsmarknaden är också en marknad som i många hänseenden är värdemässigt föränderlig, inte minst inom den kommersiella fastighetsmarknaden för byggrätter/tomter och lokaler.<sup>4</sup> Stora fastighetsbolag med innehav över hela landet, dominerar marknaden. Den geografiska spridningen är inte sällan en förutsättning för fastighetsbolagens möjlighet att växa och ofta sker transaktionerna genom överlåtelser av portföljer.

Fastighetsinnehav genom portföljförvaltning och portföljöverlåtelser innebär i praktiken en förvaltning och ägandet av ett antal fastigheter genom ett och samma bolag. Portföljens ända (nödvändiga) gemensamma nämnare är dess ägare och fastigheterna behöver inte dela några likheter. Skälet till att innehav förekommer genom portföljer, är främst skattetekniska. Stämpelskatt påförs av staten vid tidpunkten för den registrerade överlåtelserna av fastigheten (lagfart), och uppgår då för juridiska personer till hela 4,25 % av köpeskillingen (år 2019). Vid överlåtelserna av ett bolag utblir

---

<sup>2</sup> För definition; se SFF, 2018, s. 200.

<sup>3</sup> Sff, 2018, s. 303.

<sup>4</sup> Utgångspunkten är jämviktsmodellen. Efterfrågan på lokaler är emellertid i höge grad konjunkturberoende, vilket kan få till följd kännbara vakanser på svaga lägen. Även tomtmark och byggrätter är konjunkturberoende, främst på grund av kapitaltillgången. Se vidare SFF, 2018, kap. 15-16.

överlåtelsen av själva fastigheten, varvid någon fastighetsöverlåtelse i skatterättslig mening, heller aldrig anses komma till stånd.

Förutom vid överlåtelser av fastigheter, påförs på fastighetsmarknaden även stämpelskatt vid ytterligare ett tillfälle; nämligen vid nyinteckning av panträtt. Till skillnad från vid registrering av lagfart, förutsätter panträten i princip att skatten är betalad.<sup>5</sup> Stämpelskatten uppgår till hela 2 % av inteckningsbeloppet (år 2019) och utgör en engångsavgift.

## 1.1.2 Syfte

Fastighetsmarknaden utgörs primärt av en andrahandsmarknad.<sup>6</sup> Huvudprincipen är att inteckningen medföljer en fastighetsöverlåtelse, även om inteckningen inte per definition utgör någon del av själva fastighetskomplexet. Syftet med denna uppsats är därför att utröna vilka möjligheter som står en fastighetsägare till buds, när denne önskar disponera inteckningen oberoende av fastighet. Inteckningsrättens återanskaffningsvärde är, som ovan nämnts, för närvarande 2 % av inteckningsbeloppet och man kan därför tänka sig att det finns ett behov hos fastighetsägaren att utnyttja inteckningarna gemensamt för flera fastigheter eller att *transportera* inteckningar mellan fast egendom.

I förstudie till uppsatsämnet har författaren kunnat konstatera att det i lagstiftningen saknas stöd för möjligheten att direkt transportera inteckningar mellan fastigheter. Därtill att dispositionsmöjligheterna är begränsade till fastighetens geografiska belägenhet. Uppsatsen ska därför kartlägga dels de legala möjligheterna att fritt förfoga över inteckningen, dels lagstiftarens motiv till regleringen i 22 kap. 2 § 3 st. 2 men. JB avseende *interregionala* inteckningar.

---

<sup>5</sup> Jfr. 33 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter och NJA 1997:600. *Köpbrevet* saknar efter inskrivningen i praktiken betydelse för överlåtelsen, medan pantbrevet i princip utgör en absolut förutsättning för inteckningens verkan som säkerhet.

<sup>6</sup> SFF, 2018, s. 204.

### 1.1.3 Frågeställning

Uppsatsämnet renderar frågeställningen ur två skilda perspektiv. Det första är hur lagstiftningen ser ut (*de lege lata*) och det andra är hur lagstiftningen eventuellt borde se ut (*de lege ferenda*). Frågeställningarna får därför följande lydelse:

- i) I vilken omfattning kan en inteckning i fast egendom disponeras?
- ii) Skulle innehavarens dispositionsmöjligheter behöva utökas?

Utgångspunkten är härvidlag möjligheten att kunna fritt kunna överlåta inteckningar och alltså inte enbart att utöka dess omfattning.

## 1.2 Avgränsning

### 1.2.1 Terminologi

Uppsatsen innefattar ämnesområdet *inteckningsrätten i JB*. Termen avser en för många obsolet benämning, sedan området numer omfattas av det i doktrinen mer frekvent använda begreppet *panträtt*. Uppsatsämnet behandlar dock inte pant i fast egendom, utan inteckningar i fast egendom. Skillnaden kan beskrivas så att *panträtt* tar sikte på en annan sakfråga; nämligen möjligheten att mot säkerhet erhålla betalning. Inteckningsrätten däremot, åsyftar det tekniska förhållandet mellan själva inteckningen och inteckningsföremålet, dvs. rätten till så kallad *hypotekarisk panträtt*.<sup>7</sup>

### 1.2.2 Avgränsning avseende lagrummet

22 kap. 2 § 3 st. 2 men. JB reglerar, förutom interregionala inteckningar, så även *gemensamma inteckningar* för två- eller flera fastigheter med olika

---

<sup>7</sup> Se vidare under avsnitt 2.1.1. Terminologin skiljer sig från den i förarbetet där interregionala inteckningar benämns som *interregional panträtt*. Bakgrunden till det torde vara av historisk då man innan införandet av JB inte åtgjorde någon skillnad mellan inteckningen och fordran. I och med JB implementerades dubbla handlingar, medförande att inteckningen kunde bestå även sedan pantförhållandet utagerats. Se vidare avsnitt 2.2.1.

ägare. Uppsatsen ämnar inte omfatta denna del av lagrummet, så tillvida ägandeförhållandet inte inverkar på interregionala inteckningar.

### **1.2.3 Avgränsning till annan lagstiftning**

En ytterligare avgränsning för uppsatsen är möjligheten till inteckning för hypotekarisk panträtt, vilken återfinns på flera håll i den svenska lagstiftningen. Hypotekarisk panträtt används, förutom i JB, så även bland annat i (1994:1009) Sjölagen, lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg och lag (2008:990) om företagshypotek. Uppsatsen har avgränsats till att behandla inteckning i fast egendom och någon likhetsgranskning av förutsättningarna för inteckning i fartyg eller företag, återfinns därför inte.

## **1.3 Metod**

För att undersöka omfattningen av förbudet mot interregionala inteckningar, används den rättsdogmatiska metoden. Den rättsdogmatiska metoden innebär att de traditionella rättskällorna såsom lagen och förarbetet, används som grund för att tolka rätten, varmed möjligheten att fastställa omfattningen av gällande rätt (de lege lata).<sup>8</sup>

Syftet tillika huvuddelen av uppsatsen är dock ägnad åt författarens analys av lagstiftningen de lege ferenda, varmed möjligheten att diskutera lämpligheten i gällande rätt tillkommer. Genom att anlägga ett sådant externt perspektiv på gällande rätt, i syfte att finna bättre lösningar på juridiska problem, passeras gränsen för den traditionella strikta rättsdogmatiska metoden. Vid författandet av sådana delar, används istället en rättsanalytisk metod.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Jareborg, SvJT 2004 s. 4.

<sup>9</sup> Jfr. Olsen, SvJT 2004 s. 122f.

## 1.4 Material och forskningsläge

Den primära rättskällan för fastighetspanträtten område är JB. Någon vägledande praxis på området har inte kunnat identifieras. I den mån det har ansetts nödvändigt att belysa vissa omständigheter, har dock hänvisning till praxis kunnat tillämpas, även om sakfrågan i målet i och för sig varit en annan än det vad uppsatsen ämnar omfatta.

Även i doktrinen är verken på fastighetspanträttens område relativt få. Förutom läroboken *Panträtt i fast egendom* av Ulf Jensen, återfinns inom inteckningsrätten viss litteratur från den sedan länge framlidne Karl Olivecrona (1897-1980). Jensen behandlar ämnet främst utifrån panträttens perspektiv, medan Olivecrona i hög grad präglas av den förändring på fastighetspanträttens område, som implementeringen av regelverket i JB medförde. Någon del av doktrinen som problematiserar just interregionala inteckningar, har inte stått att finna. Författaren till denna uppsats gör därför anspråk på att med denna framställning, delvis fylla det tomrum i doktrinen som avseende 22 kap 2 § JB, alltjämt föreligger.

Bristen på relevanta rättskällor har föranlett att uppsatsens förstudie kommit att koncentrerats till en granskning av förarbetena. Statens offentliga utredningar har däribland utgjort den i princip ända källan som grundligt skildrat lagstiftningens motiv. Större delen av innehållet har emellertid visat sig grundat på tämligen obsoleta förfarandesätt, varvidlag uppsatsen oundvikligen fått en tydlig prägel de lege ferenda.

## 1.5 Uppsatsens disposition

Uppsatsens specifika ämnesområde har föranlett brukandet av en nomenklatur som skulle kunna tänkas vara mer eller mindre okänd för läsaren. För undvikandet av missförstånd har uppsatsen därför inledningsvis försetts med en förteckning över de begrepp som används.

Det har också känts angeläget att förse läsaren med ett tydligt sammanhang. Uppsatsen inlett därför med en smärre bakgrund till ämnet och har även berikats med en exemplifiering av lagstiftningens betydelse, *Bilaga A*.

Uppsatsen är indelad i tre kapitel, varav det första redogör för inteckningens definition samt inteckningsrättens ställning i lagstiftningen. Huvuddelen följer därefter med en genomgång av för inteckningsinstitutets tillämpning och möjligheterna att med stöd av lagen påverka inteckningen i förhållande till fast egendom. Kapitlet tar även upp motivet till lagstiftningen tillika den utveckling som skett på området sedan implementeringen av JB.

I uppsatsens avslutande kapitlet analyseras lagstiftningen i syfte att söka anlägga ett externt perspektiv på gällande rätt. Slutsatsen avser särskilt utvärdera frågan om *regionalitetsprincipens* rättfärdigande samt huruvida lagstiftningen harmonierar med- eller skiljer sig från författarens perspektiv.

# 2 INTECKNINGSRÄTTENS ADEKVANS

## 2.1 Inledning

### 2.1.1 Vad är en inteckning?

En *inteckning* är ett begrepp vars innebörd skiftat under åren. Begreppet har använts för såväl själva inteckningsbeslutet som för inteckningshandlingen som sådan.<sup>10</sup> I dagens språkbruk avses med inteckning en *inskrivning* av panträtt i fast egendom eller inskrivningen av viss förmånsrätt i annan lös egendom<sup>11</sup>. Inom ramen för uppsatsen avses med inteckning dock enbart det förstnämnda. Inteckningen är grundförutsättningen för *hypotekarisk panträtt*.

I folkmun är inteckningen ofta synonym med *pantbrev*, vilket inte är rätt. Pantbrevet utgörs av en handling som är utfärdad av IM och som visar att fastighetsägaren erhållit inskrivning av ett visst belopp, inteckningen, i sin fastighet.<sup>12</sup> Inteckningen är således vad som tjänar som säkerhet för fordran och pantbrevet utgör beviset för säkerheten och är det som jämte *inteckningsreversen* kan traderas.<sup>13</sup>

### 2.1.2 Om inteckningar

Inteckningen är genom sin registrering knuten till inteckningsföremålet, i frågan om inteckning i fast egendom, fastigheten eller tomträten.

---

<sup>10</sup> Jensen, 2016, s. 29.

<sup>11</sup> SFF, 2018, s. 541.

<sup>12</sup> SFF, 2018, s. 547.

<sup>13</sup> 6 kap. 1 och 2 §§ JB. Tradition av inteckningsreversen var ett nödvändigt rekvisit för panträten, som därigenom fick ett system nära besläktat med lösöresrättens krav på besittning. Se Jensen, 2016, s. 30 samt jfr. NJA 1983 s. 671. (Om inteckningshandlingen erhållen en denuntiation till IM om att pantbrevet är pantförskrivet av gäldenären till förmån för borgenären, erhåller borgenären panträtt i och med att pantbrevet utfärdats. Se Jensen, 2018, s. 68).



Innehavaren av inteckningen är därmed innehavaren av fastigheten, medan innehavaren av pantbrevet kan vara någon annan, (se avsnitt 2.1.1). Inteckningen utgör emellertid inte fastighetstillbehör.<sup>14</sup> Mot bakgrund härav utför inteckningen *lös egendom*<sup>15</sup> och är således en, jämte inteckningsföremålet, separat egendom hos innehavaren. Rätten till inteckning och möjligheten att förändra densamma, regleras i 22 kap. JB. Vid sådana förhållanden som diskuteras inom ramen för regleringen i 22 kap. JB, kan det mot bakgrund av vad som ovan anförts vara adekvat att prata om *inteckningsrätt* framför panträtt.

### 2.1.3 Inteckningarnas egenvärde

En inteckning utgör lös egendom. Inteckningens värde beräknas utifrån *inteckningsbeloppet* multiplicerat med stämpelskattesatsen (år 2019 uppgående till 2 %)<sup>16</sup>. Kostanden för stämpelskatten bestrids av sökanden och inteckningen befästes den fasta egendom som ansökan avser. Den till fastigheten registrerade inteckningen består även sedan pantbrevet återlämnats och utgör då *ägarhypotek*.<sup>17</sup>

## 2.2 INTECKNINGSRÄTTENS UTVECKLING

### 2.2.1 Inteckningsrättens utveckling

I äldre rätt förutsatte inteckningen en fordran varpå inteckningen upphörde när skulden betalats. Termen inteckning betydde då att *inteckningsreversen* inskrevs underrättens protokoll, och någon åtskillnad mellan inteckning och fordran gjordes inte.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> För definitionen av fastighetstillbehör, se 2 kap. 1 § JB.

<sup>15</sup> Definitionen av lös egendom brukar betecknas som inkluderande allt annat än fast egendom, se t.ex. Malmström, 2014, s. 71.

<sup>16</sup> 1 och 24 §§ lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

<sup>17</sup> 6 kap. 9 § JB. Avseende tomträtter likställs tomträttshavaren med fastighetsägaren, jfr. 21 kap. 5 § JB.

<sup>18</sup> Jensen, 2016, s. 29.

1932 års inskrivningsreform medförde en hos underrätterna gemensam handläggning för inskrivning- och inteckningsärenden. Fastighetsböckerna skulle efter inskrivningsreformen föras för varje domsaga i landet.<sup>19</sup>

1971 års införande av tingsrätter i Sverige och 1972 års införande av en ny jordabalk (JB) i svensk lagstiftning, medförde en modernisering av inteckningsrätten så som vi känner den idag. Den nya jordabalken stipulerade dubbla handlingar vid inteckning i fast egendom och inteckningsreversen kom att motsvaras av pantbrevet.<sup>20</sup> Härads- och rådhusrätterna kom att ersättas av tingsrätten och det judiciella området för tingsrätten, domaren och ledamöterna, blev den domsaga som idag utgör en domkrets.<sup>21</sup>

## 2.2.2 Något om inskrivningsmyndigheten

IM har traditionellt varit del av underrätten och verkat utifrån underrättens kansliort. Alltjämt sedan 2008 har Lantmäteriet emellertid övertagit rollen som inskrivningsmyndighet från tingsrätterna och det finns därför numer endast en inskrivningsmyndighet för registrering av fast egendom i Sverige.<sup>22</sup> Ansvar är ändå oförändrat geografiskt uppdelat på sju kontor<sup>23</sup> inom vilka gemensamma inteckningar inte får beviljas över gränsen för inskrivningskontorens respektive räckvidd (regionalitetskravet).<sup>24</sup>

## 2.3 INTECKNINGSRÄTTEN I LAGSTIFTNINGEN

22 kapitlet JB är jämte lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, den författning som styr förutsättningarna för

---

<sup>19</sup> Schlyter, SvJT 1932 s. 384. Domsagan överensstämde vid tidpunkten inte med häradsrättens domkrets och kunde därför omfatta flera häradsrätter.

<sup>20</sup> 6 kap. 1 § JB.

<sup>21</sup> Se t.ex. SOU 1963:55 s. 112f.

<sup>22</sup> 19 kap. 3 § JB med tillhörande lagkommentar.

<sup>23</sup> Hässleholm, Eksjö, Uddevalla, Norrtälje, Mora, Härnösand och Skellefteå.

<sup>24</sup> 22 kap. 2 § 3 st. 2 men. JB med tillhörande lagkommentar.

inteckningsrätten i fast egendom. JB utgör ett institut av tämligen avancerad lagteknisk karaktär som regleras med utgångspunkt i de förutsättningar som rådde i mitten av 1900-talet. Lagstiftningen därför präglad av ett manuellt handläggningsförfarande, tillika en tidsutdräkt som vi i dagens samhälle inte känner igen. 22 kapitlet JB har vid ett fåtal tillfällen varit föremål för smärre uppdateringar, senast genom lagen (2008:159) om ändring i jordabalken. Förändringarna har dock mestadels varit av förtydligande- och språklig karaktär, utan vidlyftighet avseende lagens innebörd. Sannolikt har man avhållit sig från att förändra det gedigna förarbetet till JB, för att därigenom inte riskera skada den systematik som lagstiftaren byggt upp.<sup>25</sup>

Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter är universell för alla typer av inteckningar. Avseende fast egendom reglerar lagen förutsättningarna för stämpelskatt vid såväl inteckningsärenden som vid inskrivningsärenden till följd av överlåtelse (*lagfart*). I likhet med reglerna vid inskrivningsärenden, finns möjligheten att vid dödning och nyfastställelse av pantbrev, tillgodoräkna sig stämpelskatten<sup>26</sup>, (se avsnitt 3.2.3).

## 2.4 NÅGOT OM BEGREPPET ÄGANDERÄTT

Begreppen fast- och lös egendom, får ömsesidigt anses sammanfalla med en rad begränsningar inom ramen för *äganderätten* inom fastighetsrätten. Diskrepansen mellan äganderätt till fast- respektive lös egendom är inom fastighetsrättens område heller inte given, utan i hög grad styrd av 2 kap 4 § JB. Äganderätten är därtill belastad av ett större antal legala inskränkningar,<sup>27</sup> till exempel plan- och bygglagen (2010:900) som i hög

---

<sup>25</sup> Se vidare avsnitt 3.3.2.

<sup>26</sup> 22 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Jfr. 7 § avseende skattebefrielse vid s.k. *transportköp*.

<sup>27</sup> Begreppet har i doktrinen varit föremål för diskussion då det finns de som anser att definitionen av äganderätt är att denna är negativt till sin natur och därvidlag ej rimligen skulle kunna inrymma inskränkningar utan enbart olika hög grad av befogenheter.

grad reglerar möjligheten till nyttjande, eller (1972:719) expropriationslagen, som reglerar på vilka villkor äganderätten kan tillåtas frångå en innehavare med tvång. Huruvida begreppet äganderätt i fråga om inteckningar, nödvändigtvis skulle vara förenad med fastighetsrätten, är en fråga som får lämnas öppen. Författaren till denna uppsats skulle emellertid förmoda att inteckningar i fast egendom vore att likställa med vilken förvärvad rättighet som helst och att kausalitet med fastighetsrätten, därför i princip helt saknas.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Jfr. under rubriken i 4.2. Jfr. även vilka presumtiva förutsättningar för utmätning som skulle kunna finnas.

# 3 Interregionala inteckningar

## 3.1 Lagstiftningen

### 3.1.1 Gemensamma inteckningar och förbud

Förbudet mot interregionala inteckningar regleras i 22 kap. 3 § 2 st. 3 men. JB. Av lydelsen framgår att gemensamma inteckningar måste sökas för fast egendom inom samma inskrivningskontors verksamhetsområde.

*”... Den [ansökan om inteckning] får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa ägs av samma person och ligger inom samma inskrivningskontors verksamhetsområde. ...”*

Bestämmelsen begränsar således möjligheten att inteckna två eller flera fastigheter gemensamt. Lagstöd för att kunna *överlåta* eller direkt *transportera* inteckningar i fast egendom, är helt utlämnat.<sup>29</sup>

### 3.1.2 Inteckningskomplexet

Under förutsättning att två eller flera fastigheter *i)* ägs av samma person<sup>30</sup> samt *ii)* är geografiskt belägna inom ett och samma område, kan två eller flera fastigheter, enligt lydelsen i 22 kap. 2 § 3 st. 2 men. JB, intecknas gemensamt. Regleringen tillkom som en nyhet i och med jordabalkens införande 1972.<sup>31</sup>

I förarbetet till lagstiftningen diskuterades ingående vilka konsekvenser rekvisitet *ii)* ovan skulle kunna få för kreditmarknadens parter. JB framhölls vara en tillkommande lagstiftning till förmån för kreditmarknadens behov.<sup>32</sup> Gemensamma inteckningar utgjorde därvidlag en relevant fråga för de stora

---

<sup>29</sup> Sådan lagstiftning återfinns heller inte på annat håll i JB.

<sup>30</sup> Med person avses även juridisk person. Se även 6 kap. 11 § 2 st. JB, betr. ansvar vid fastighetsdelning.

<sup>31</sup> Se t.ex. Olivecrona, 1976, s. 68.

<sup>32</sup> SOU 1963:55 s. 319 (Bilaga B s. 39).

skogsbolagen, som ägde domäner vilka på grund av skogsbrukets beskaffenhet, utbreddes sig på betydande geografiska områden. Själva *inteckningskomplexet* ansåg vara ett icke obetydligt värde att värna i den nya lagstiftningen. Värdet av flera fastigheter kunde utgöra en högre och mer betydelsefull säkerhet för verksamheten, än värdet av enskilda fastigheter.<sup>33</sup>

Det enligt lagstiftaren bakomliggande ändamålet med gemensamma inteckningar av fastigheter, får således uppfattas vara att skapa ett bättre underlag för kreditmarknadens parter vid belåning med fast egendom som säkerhet. Att värna inteckningsrätten för inteckningskomplex innebär således att i en creditsituation, kunna betrakta det samlade värdet av flera fastigheter som en samlad tillgång.

### 3.1.3 Regionalitetsprincipen

Den bestämmelse som kommer till uttryck i 22 kap. 2 § 3 st. 2 men. JB och som avser rekvisitet för geografiska begränsningar, kallas för regionalitetsprincipen.<sup>34</sup> Innebörden av principen är att inteckningskomplexen ska vara regionala och inte omfatta fast egendom utanför inskrivningskontorets räckvidd, (se avsnitt 2.2.2). I förarbetet uttalas att även för det fall domsögränserna skulle förändras, ska regionalitetsprincipen äga tillämpning utifrån de tidigare förhållandena.<sup>35</sup>

Regionalitetsprincipen utgör ett universellt hinder för interregionala inteckningar, oavsett hur inskrivningsväsendet skulle kunna komma förändras<sup>36</sup>, eller hur inteckningsrätten skulle kunna tänkas uppstå (*extensiv pantsättning*).

---

<sup>33</sup> Jfr. s.k. bonitet.

<sup>34</sup> Se lagkommentaren.

<sup>35</sup> Jfr. SOU 1963:55 s. 320 (Bilaga B s. 41 3 st).

<sup>36</sup> Jfr. Lantmäteriets roll som handläggande myndighet i förhållande till tidigare tingsrätt eller häradsrätt/rådhusrätt. Se SOU 2007:7 samt avsnitt 3.3.2.

## 3.2 Extensiv pantsättning

Möjligheten att förändra inteckningens förhållande till inteckningskomplexet, är av lagstiftaren utlokaliserat till tre separata instrument. Instrumenten kan kombineras, men är likväl oaktat konstellation underordnade regionalitetsprincipen.

### 3.2.1 Utsträckning

En fastighetsägare kan genom ansökan om utökning av inteckningens omfattning, för befintlig inteckning beviljas registrering i fler än en fastighet (utsträckning).<sup>37</sup> Utsträckning är möjligt enbart om den absorberande fastigheten är gravationsfri eller belastad med inteckningar gemensamma för samma fastigheter som utsträckningen avser.<sup>38</sup> För utsträckning gäller regionalitetsprincipen som därmed utgör hinder mot utsträckning till fast egendom som, avseende den absorberande egendomen, är belägen utanför inskrivningskontorets räckvidd.<sup>39</sup>

### 3.2.2 Dödning

En fastighetsägare kan också ansöka om att få inteckningen eliminerad i förhållande till den fasta egendom i vilken inteckningen är befäst (dödning).<sup>40</sup> Dödning av inteckningar är möjligt oavsett inteckningskomplex samt om inteckning enbart ska elimineras i del av inteckningskomplexet (se nedan).

### 3.2.3 Relaxation

Det sista instrumentet som står fastighetsägaren tillbuds är möjligheten att partiellt eliminera en inteckning i inteckningskomplexet, (relaxation).<sup>41</sup> Det är då fråga om att, i gemensamt intecknade fastigheter eller vid fastighets-

---

<sup>37</sup> 22 kap. 7 § JB.

<sup>38</sup> Det s.k. kongruenskravet. Se 22 kap. 7 § JB med tillhörande lagkommentar.

<sup>39</sup> Se prop. 1970:20 del A s. 300 och prop. 1970:20 del B s. 646.

<sup>40</sup> 22 kap. 10 § JB.

<sup>41</sup> 22 kap. 11 § JB.

delning, upplösa inteckningens förhållande till del av inteckningskomplexet. I och med upplösningen förblir en del av inteckningskomplexet fri från inteckningen, medan inteckningen är oförändrat befäst i resterande. Relaxation innebär således, till skillnad från dödning, att det är förbindelsen mellan inteckningen och inteckningsföremålet som upplöses och alltså inte att själva inteckningen elimineras som i fallet med dödning. I fråga om skattebefrielse enligt 22 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, åtgörs också skillnad mellan relaxation och dödning såtillvida att innehavaren av en dödad inteckning inte erhåller något tillgodohavande.

### **3.2.4 Nyfastställelse**

Termen nyfastställelse är synonym med nyinteckning och betyder i praktiken ingenting annat än att en ny inteckning registreras hos IM. Begreppet används dock i relaxationssammanhang och har där en skatteteknisk betydelse. Enligt 22 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, får fastighetsägare, som dödat en inteckning i fast egendom, vid samtida ansökan om nyteckning, tillgodogöra sig det dödade inteckningsbeloppets värde i annan fast egendom. Skulle den nya inteckningens belopp överstiga beloppet för den dödade inteckningen, föreligger enligt lagen skatteplikt enbart för mellanskillnaden.

### **3.2.5 Transport av inteckning mellan fastigheter**

Ett av återstående tänkbara behov för fastighetsägaren, som dock inte omfattas av lagstiftningen, vore möjligheten att genom ansökan transportera inteckningen. Transport skulle kunna ske antingen till förmån för fastighetsägarens andra innehav, eller till följd av en överlåtelse. Behovet att kunna överlåta inteckningar vore tänkbart när fastighetsägaren exempelvis önskar sälja inteckningsrätten, medan behovet av *transport av inteckning*



vore tänkbart när *belåningsvärde* uppstår i annan fast egendom där inteckning saknas.<sup>42</sup>

Att transportera inteckningar mellan fastigheter med hjälp av utsträckning jämte relaxation återfinns likväl som en möjlig åtgärd. Genom att i första steget ansöka om utsträckning av inteckningsrätten till ny fastighet och därefter relaxera inteckningens verkan i den ursprungliga fastigheten, uppnås i praktiken en transport av inteckningen.<sup>43</sup> Som tidigare nämnts tillkommer därvidlag även möjligheten att, enligt 22 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, tillgodogöra sig stämpelskatten på det ursprungliga inteckningsbeloppet. Förutsättningen för sådan skattebefrielse gäller, i likhet med reglerna i JB, bara om inteckningarna beviljas i egendom som helt eller delvis omfattades av de dödade inteckningarna och om ansökningarna görs samtidigt.

### 3.3 Ur förarbetena

*Förarbetet till JB avseende interregionala inteckningar återfinns i SOU 1963:55 sidorna 318 till 321, utdrag bifogas i Bilaga B till denna uppsats.*

#### 3.3.1 SOU 1963:55 (Reviderat förslag till ny Jordabalk m.m.)

Utefter granskning av propositionen kan konstateras att utredningen till JB utgör den handling vilken ligger till grund för regionalitetsprincipen. De motiv och fakta som häri presenteras är oaktat den intresseavvägning som redogörs för i propositionen, desamma som lagstiftaren antagit.

---

<sup>42</sup> Se uppsatsens *Bilaga A* för exempelscenarior.

<sup>43</sup> Som tidigare nämnts återfinns begränsningen att fastigheterna behöver ha samma ägare. Vid en överlåtelse av inteckningen behöver då även fastigheten tillfälligt byta ägare. Att lagfart sökes, torde i sig inte utgöra ett hinder för möjligheten till gemensam inteckning, jfr. 20 kap. 2 § JB; tidpunkten för förvärvets fullbordning utgör utgångspunkt för lagfartstiden. Om förvärvet aldrig fullbordas, inträder inte någon lagfartsskyldighet.

Motivet till lagstiftarens förbud mot interregionala inteckningar är emellertid svårtytt. Det är betydligt lättare att följa motiveringen mot införandet av ett sådant förbud sedan detta i all väsentlig mening bygger på marknadsmässiga förutsättningar, och därigenom känns igen ur ett modernt perspektiv.

Inledningsvis konstaterar utredningen att den vid tidpunkten gällande lagstiftningen (Inskrivningsförordningen) inte uppställer några hinder mot interregionala inteckningar samt att sådana inteckningar förekommer i en inte alldeles obetydlig omfattning. Intresseavvägningen som därefter görs, är av allt att döma en avvägning mellan å ena sida marknadens intresse, å andra sidan kostnaden för att tillgodose detsamma. Remissbehandlingen av lagförslagen medförde en spridd opinion, men av de som förespråkade förbud, var invändningarna enhetliga. Motiven sammanfattas bäst genom följande utdrag ur utredningen:

*”Svårigheterna och vidlyftigheterna för inskrivningsmyndigheterna gör sig framför allt kännbara vid handläggningen av relaxations-  
uppdelningsärenden; konstaterandet av vilka som är sakägare med  
avseende å fastigheter utanför domsagan och kontrollen av att  
erforderliga medgivanden från dessa sakägare föreligger kan orsaka  
betydande omgång och tidsutdräkt.”*

Vad som utredningen härigenom beskriver, måste ses i ljuset av tiden under vilken utredningen författades. Som framgår av utredningens id-nummer, har utredningen haft att förhålla sig till de förutsättningar som rådde under mitten av 1900-talet. Därtill att inskrivningen utgjorde en del av domstolens arbete och att IM och underrätterna, i den bemärkelsen, blev synonyma.

Utredningens inställning är mot bakgrund av det ovan sagda även att ett förbud mot interregionala inteckningar skulle gagna förutsägbarheten vid situationen då panträtten realiserar. I det fallet skulle intresseavvägningen för ett förbud, inte enbart grunda sig på kostnadsfrågan utan också på

skyddet för sakägarna. I ett sammanfattande stycke redogör utredningen för följande:

*”Och om i en viss situation, exempelvis omedelbart före en exekutiv försäljning, panthavaren eller annan intressent i egendomen vill snabbt förskaffa sig en översikt för gravations och äganderättsläget inom komplexet, kan stora svårigheter möta; gravationsbevis och äganderättsbevis måste i allmänhet beställas rätt lång tid i förväg med risk för att det redan vid auktionstillfället blivit förlegade. Naturligtvis kan pantobjektets vidlyftighet och hemvist under flera domsagor också på annat sätt vålla panthavaren extra besvär.”*

Åter igen är grundproblematiken till stöd för ett förbud, av praktisk art. Den bristande förutsägbarhet avseende inteckningarnas omfattning samt den tidsutdräkt som vid auktionstillfället skulle vålla köparen risk, är alla typiska exempel på handläggningsproblem som vi idag, och sedan länge, helt saknar.

Utöver det nu sagda presenterar utredningen också en aspekt, som i och för sig inte förefaller ha varit avgörande för lagstiftarens beslut, men som ur ett dagsaktuellt perspektiv fortsatt utgör en relevant fråga; nämligen stämpelbeläggningen. Utredningen uppmärksammar att det reella motivet för interregionala inteckningar härrör till kostnaden för nyinteckning, och skriver:

*”Det reella motivet för denna har av allt att döma, ofta nog, kanske rent av oftast, varit önskemålet att förbilliga intecknandet; genom att använda samma skuldebrev för inteckning i flera domsagor har inteckningssökanden kunna lindrigare undan stämpelbeläggningen.”*

Det finns emellertid ingenting som talar för att utredningen med detta uttalande, skulle åsyfta annat än att inteckningarna i större utsträckning

kunde användas för fastighetsägarens ändamål.<sup>44</sup> Någon diskussion om undandragande av skattskyldighet, eller andrahandsmarknad för inteckningar, återfinns inte.

Avseende ämnet för denna uppsats, så står emellertid det kanske mest intressanta med förarbetet att följa av den intresseavvägning som utredningen diskuterar. I intresseavvägningen framkommer nämligen en rad förslag på möjliga kompromisser varav samtliga utom en, avfärdas som möjligt alternativ. Detta återstående förslag avfärdas inte grund av sin olägenhet, utan på grund av den åsyftar en metod som vid tidpunkten inte var skönjbar:

*”I sammanhanget kan erinras om att lagberedningen sökte  
åvägabringa betingelser för att intresset av att obegränsat utnyttja  
komplexövervärden skulle kunna tillgodoses utan att därmed  
förbundna besvärligheter skulle behöva uppkomma. Medlet var  
bruksenheten vilken så som pantobjektet skulle kunna innesluta  
komponenter i de mest skilda landsändar men likväl möjliggöra  
okomplicerade inskrivningsoperationer genom att hela enheten skulle  
vara registrerad hos en och samme inskrivningsdomare.  
Lagberedningens lösning står inte jordabalksberedningen till buds,  
och någon likvärdig och inom det nu pågående lagstiftningsarbete  
användbar metod är inte skönjbar.”<sup>45</sup>*

Vad som vid tidpunkten saknades för möjligheten att tillgodose interregionala inteckningar, var således ett samordnande där alla inskrivningsärenden handlades och registrerades av en myndighet.

---

<sup>44</sup> Prop. 1970:20 del B, s 631 och 632 (bäggedera avs. näst sista stycket).

<sup>45</sup> Utdraget föregås av ett resonemang kring huruvida inskrivningsdomaren vore lämpad att, vid ansökan om dispens för interregional inteckning, utvärdera behovet av sådan inteckning utifrån sökandens ekonomiska intresse.

### 3.3.2 SOU 2007:7 (Den nya inskrivningsmyndigheten)

Så sent som 2006 beslutade regeringen att inskrivningsmyndigheten i Sverige skulle förändras. Uppdraget ledde till tillsättandet av en utredare för att överväga vissa frågor med anledning av överföringen av huvudmannaskapet för inskrivningsmyndigheterna från Domstolsverket till dåvarande Lantmäteriverket.<sup>46</sup> Uppdraget utmynnade i en förändrad lydelse av 19 kap 3 § JB;

*Inskrivningsärenden ska handläggas av en för landet gemensam inskrivningsmyndighet.*

*Lag (2008:541)*

Lantmäteriet utgjorde en vid tidpunkten nationell myndighet utan regionala indelningar. I utredningen konstateras att någon instruktion för var som verket ska bedriva verksamheten, eller hur verket kan fördela ärendehanteringen, inte föreligger. Därvid anfördes att IM dittills hade varit lokaliserat till vissa specifika orter, men att det i sig inte kunde medföra krav på Lantmäteriet att fördela inskrivningsverksamheten till dessa.

Mot bakgrund av vad som anförts i avsnitt 3.3.1, är den kanske mest förvånande citeringen den följande:

*”En författningsreglering som innebär att verksamheten vid inskrivningsmyndigheten skall vara indelad i verksamhetsområden och bedrivs i de nuvarande orterna behöver inte i sig utgöra något hinder ur ett verksamhetsperspektiv. Då det endast skall finnas en för landet gemensam inskrivningsmyndighet kommer personalen att vara anställd i en rikstäckande myndighet. Behörigheten för personalen att handlägga inskrivningsärenden kommer därför inte att vara regionalt avgränsad. Det kommer inte att behövas några särskilda administrativa arrangemang för att exempelvis låta en*

---

<sup>46</sup> SOU 2007:7 s 3. För nedanstående hänvisas vidare till SOU 2007:7, s. 112ff avs. 8.3.1.

*inskrivningshandläggare i Eksjö handlägga ett inskrivningsärende som normalt sett skulle ha handlagts i Hässleholm. Att ett ärende hör till ett kontor på grund av att inskrivningsmyndigheten är indelad i verksamhetsområden utesluter inte i sig att ärendet kan handläggas på annan ort än där kontoret ligger. Förutsättningarna för att lämna över inskrivningsärenden mellan de olika orterna kommer också att underlättas väsentligt när det införs elektroniska rutiner för dokument- och ärendehantering.*<sup>47</sup>

I SOU 1963:55 förelåg problemet det för möjligheten att tillgodose marknadens behov av interregionala inteckningar, inte fanns en för landet gemensam inskrivningsmyndighet. I SOU 2007:7 var då andra sidan problemet att en för landet gemensam inskrivningsmyndighet inte skulle kunna tillgodose lagstiftarens behov av en regional uppdelning. Korrelationsvärdet motiven emellan, måste anses vara nära 0.

### **3.3.3 Något om den fria marknaden för varor och tjänster**

Utifrån insikten att det på den svenska marknaden föreligger hinder mot den fria rörelsen av inteckningar, kan det inte undgås att nämna någonting om regionalitetsprincipen ur en EU-rättsligt kontext. Sverige är alltså sedan 25 år medlem i den europeiska unionens inre marknad och därmed bunden till dess författning. För EU:s inre marknad föreskrivs generellt fri rörlighet för varor och kapital samt fri etableringsrätt.<sup>48</sup> Den inre marknaden åsyftar ett geografiskt bestämt område inom vilket den fria handeln tillika kapitalet, tillåts funktionera. Emedan funktionssättet åsyftar handel mellan medlemsstaterna, torde utgångspunkten för den inre marknadens funktionssätt, vara att den inhemska marknaden i det avseendet redan blivit frilagd.

---

<sup>47</sup> Till citatet ska även noteras utredningens förslag att inskrivningsmyndigheten de facto ska utgöra en för landet gemensam inskrivningsmyndighet, se SOU 2007:7 s. 109 avsnittet 8.1.2. Därtill att kravet på att inskrivningsmyndigheten ska samråda med domstolsverket i frågor som rör inskrivningsverksamheten ska slopas, se SOU 2007:7 s. 115 avsnittet 8.1.4.

<sup>48</sup> Art. 26 och 49, FEUF.

För detta har EU-domstolen i flera skatterättsliga avgöranden behandlat frågan om skillnader i beskattning på grund av skattesubjektets belägenhet. Det ska därtill sägas att medlemslandets frihet att tillämpa bestämmelser som gör skillnad mellan skattesubjekt på grund av etableringsort, vinner stöd i EU-fördraget.<sup>49</sup>

Vad däremot beträffar den åtskillnad som regionalitetsprincipen ger uttryck för, avser det i princip en restriktion avseende kapitalrörelser.<sup>50</sup> Det förefaller inte finnas någon EU-praxis som direkt stämmer överens med prövningen av en sådan restriktion som regionalitetsprincipen ger uttryck för. Däremot har EU-domstolen funnit det otillåtet för en medlemsstat att begränsa möjligheten till in-teckning i en annan i unionen förekommande valuta.<sup>51</sup> Generaladvokatens uttalande är därvidlag närmast vägledande för den *typ* av begränsning som lagstiftningen i 22 kap 2 § 3 st 2 men JB ger uttryck för.<sup>52</sup> Motivet till den inhemska lagstiftningen ska, vid undantag från huvudregeln att avskaffa sådana restriktioner för kapitalrörelser som avser skillnader på grund av etableringsort, därvidlag vägas mot nyttan (proportionalitetsprincipen).

Beträffande stämpelskattenbeläggningen vid nyinteckning (som indirekt provoceras av regionalitetsprincipen), så ska här till tilläggas EU-domstolen nyligen funnit att en tillämpning av olika beräkningsmetoder beroende av en fastighets belägenhet, utgör en restriktion av den fria rörelsen för kapital.<sup>53</sup> Målet behandlar förvisso själva beräkningsgrunden, men motivet kan ändock ge en känsla för i vilken utsträckning det är möjligt att inom ramen för den fria marknaden, särskilja kapital enbart beroende av lokalisering.

---

<sup>49</sup> Art. 63 FEUF.

<sup>50</sup> Art. 65 FEUF. Med kapitalrörelser omfattas förutom värdepapper, så även fastigheter och finansiering av investeringar i fast egendom; se rådets direktiv 88/361/EEG jämte tillhörande nomenklaturförteckning.

<sup>51</sup> Mål C-222/97, Manfred Trummer och Peter Mayer.

<sup>52</sup> Se Förslag till avgörande, Manfred Trummer och Peter Mayer, föredraget den 6 oktober 1998 av generaladvokat Antonio La Pergola.

<sup>53</sup> Mål C110/17, Europeiska kommissionen mot Konungariket Belgien.

# 4 Analys och slutsats

## 4.1 Analys - en inledning

Den inskränkning i som regionalitetsprincipen ger uttryck för känns för en enhetsstat inom den europeiska unionen, minst sagt främmande. Författaren till denna uppsats har utan att lyckats försökt komma fram till någonting som skulle kunna gå att jämföra med förbudet. Kan en sådan har legal inskränkning egentligen göras gällande?

För att reda ut uppsatsens frågeställningar har lagstiftningen bearbetats och motiven identifierats. Inför den förestående analysen ligger det nära tillhands att argumentera utifrån idén om *äganderätten*. Inte minst för de svenskskolade juristerna, är begreppet äganderätt närmast en självklarhet och dess innebörd sällan ifrågasatt. Inom fastighetsrättens område vore det emellertid fel att utgå från idén äganderätten som en självklarhet. Rättsområdet är traditionellt belastat med omfattande legala inskränkningar och ägarens befogenheter är av olika skäl så gott som genomgående reglerade.

### 4.1.1 Förbudet mot interregionala inteckningar

Förbudet mot interregionala inteckningar återfinns i fråga om gemensam inteckning av fast egendom och utgör det primära hindret mot att fritt transportera inteckningar mellan fast egendom. En interregional inteckning sker när inteckningskomplexets beståndsdelar är spridda över gränsen för något av de sju inskrivningsområden som IM är indelad under.<sup>54</sup> Områdena avsåg tidigare sammanfalla med respektive domsaga, något som knappast kan anses ha någon betydelse sedan Lantmäteriet övertagit ansvaret för inskrivningen.

---

<sup>54</sup> Hässleholm, Eksjö, Uddevalla, Norrtälje, Mora, Härnösand och Skellefteå.



## 4.1.2 Motivet mot interregionala inteckningar

Förbudet mot interregionala inteckningar kan inte annat än konstateras vara resultatet av ett nutilldags förlegat funktionssätt för IM. Motivet till förbudet står att finna i en hos underrätterna svåröverskådlig handläggning, där varje domsaga svarade för de fastigheter som däri ingick och som saknade praktiska möjligheter att på ett snabbt och smidigt sätt utbyta information sinsemellan.

Förbudet mot interregionala inteckningar tillkom som en nyhet i och med införandet av JB. I förarbetet framstår remissopinionen som splittrad i frågan, medan den kritik som framförts till förmån för ett förbud av allt att döma har varit enhetlig. Kritikerna mot interregionala inteckningar menar alla att förslaget skulle medföra en allt för invecklad- och svårhanterlig inskrivningsprocedur.

JB eftersträvade ändock att utgöra en pragmatisk kodifiering.<sup>55</sup> Långtgående överläggningar fördes mellan å ena sidan inskrivningsmyndighetens handläggning, å andra sidan kreditmarknadens önskemål, och möjligheterna att tillgodose en kompromiss i frågan var flera. Förutsättningarna för en kompromiss kom dessvärre att i samtliga fall leda till någon form av förändring av inskrivningsdomarens arbetsuppgifter. I relation härtill bör också beaktas att JB medförde andra nyheter som i högre grad inverkade på inskrivningsdomarens arbetsuppgifter. Införandet av dubbla handlingar som standard vid inteckning i fast egendom, är exempel på en sådan nyhet. Tre icke obetydliga remissinstanser avstyrkte denna numer väl rotade standard.<sup>56</sup> Motivet var detsamma som för interregionala inteckningar, nämligen att det i för hög grad skulle bidra till att försvåra handläggningen hos IM. Att lagstiftaren därför tvingades till viss restriktivitet i införandet av allt för vidlyftiga förändringar av inskrivningsmyndighetens uppgifter, vore en inte allt för avlägsen tanke.

---

<sup>55</sup> Se SOU 1963:55 s. 319 (Bilaga B s. 39).

<sup>56</sup> Svea hovrätt, länsstyrelsen i Stockholms län och den då verkande lagberedningen. Se prop. 1970:20 del B, s 284.

## 4.2 Ett externt perspektiv

### 4.2.1 Behovsanalys

Marknadens intresse för inteckningsrätter i fast egendom, har i förarbetet till JB identifierats annorlunda än i denna uppsats. Skillnaderna mellan dagens fastighetsmarknad och den marknad som rådde när utredningsarbetet med JB tog sin början, torde vara många. Såväl frekvensen av fastighetsaffärer som omsättningsvolymen och antalet aktörer på marknaden är sannolikt högre idag, än i början av 1960-talet. Jämte sådana parametrar är det också naturligt att behovet avseende tillgång, storlek och flexibilitet, förändras.

Utredningen har utgått från att intressenterna är koncentrerade till kreditmarknadens parter, där förutsättningarna för belåning är beroende av fastighetsägarens möjlighet att kunna erbjuda adekvat säkerhet. Även om detta naturligtvis utgör inteckningsrättens huvudsyfte, så måste fastighetsägarens intresse av att värna själva värdet av inteckningsutgiften också beaktas.<sup>57</sup> Ett sådant scenario skulle ha sin plats både inom den befintliga lagstiftningen, som ju reglerar förutsättningarna för gemensamma inteckningar, men också vid möjligheten att (de lege ferenda) ansöka om direkt transport av inteckningar i fast egendom. Se exemplifiering i uppsatsens *Bilaga A*.

### 4.2.2 Förutsättningarna för en marknad

En inteckning utgör en tillgång i form av lös egendom. Inteckningen är förvärvad i och med inteckningsansökans registrering.<sup>58</sup> Innehavaren kan därefter ovillkorligen disponera inteckningen i enlighet med ansökan.

---

<sup>57</sup> Jfr. (IFRS) den bokföringstekniska skillnaden där stämpelskatt ska redovisas i balansräkningen när tillgången har ett nominellt värde. Stämpelskatt vid lagfartsansökan läggs till anskaffningsvärdet för fastigheten medan stämpelskatt vid nyinteckning bokförs på kostnadskonto.

<sup>58</sup> Jfr. 25 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Utgiften för nyinteckning är, som tidigare nämnts, för närvarande 2 % av inteckningsbeloppet. Det finns endast en leverantör av inteckningar på marknaden och utbudet motsvaras helt av efterfrågan. Andrahandsvärdet vid en överlåtelse av en inteckning, som alltså ej längre tjänar som pant hos fastighetsägaren, vore således förenligt med < 2 % av inteckningsbeloppet.<sup>59</sup>

### **4.2.3 Något om etableringsfriheten på fastighetsmarknaden**

Fastighetsmarknaden har många särdrag varav det kanske mest framträdande utgörs av dess lokalisering.<sup>60</sup> På den kommersiella fastighetsmarknaden är det själva fastigheten som utgör upphovet till kassaflödet tillika grunden för verksamheten. Fastigheten är belägen på en specifik plats och kan på grund av sin beskaffenhet självklart inte flyttas. Den som bedriver fastighetsverksamhet är således hänvisad till att verka utifrån den plats på vilken den fasta egendomen är belägen. Oavsett hur den kommersiella fastighetsmarknaden beskrivs (globalt, nationellt eller utifrån den enskilde fastighetsägarens perspektiv), så kvarstår faktumet att själva verksamheten bedrivs på den plats där den fasta egendomen är belägen.

Fastighetsägaren kan i sin tur ha många intressenter, men är under alla förhållanden den part som genom sitt innehav av fastigheten, etablerar verksamheten på orten. Etableringsorten, dvs. den ort där fastigheten är belägen, är därför inte heller möjlig att helt och hållet styra. Det principiella behovet av inteckningar torde emellertid vara likartat oavsett vart etableringsordet är belägen. Mot bakgrund av att efterfrågan på fastigheter skiljer sig från olika regioner i landet, torde vissa regioner representera ett högre underliggande fastighetsvärde än andra. Efterfrågan på inteckningar torde i princip följa utvecklingen av efterfrågan på fastigheter, men bör i snitt vara högre i regioner med högre fastighetsvärden.

---

<sup>59</sup> Mot beaktande av inskrivningsmyndighetens handläggningstid, skulle värdet sannolikt kunna överstiga 2 %. Jfr. marknaden för lagerbolag.

<sup>60</sup> SFF, 2018, s. 199.

#### **4.2.4 Inteckningsrätten ur ett konkurrenshänseende**

Avseende de sju områden som IM är indelad i, så kan inte uteslutas att dessa, i förhållande till varandra, omfattas av olika hög grad av efterfrågan på fastigheter. Det kan heller inte uteslutas att det för områdena underliggande fastighetsvärdet, skiljer dem åt. Sammantaget kan det presumeras att någon eller några av dessa områden representerar en högre andel transportbara inteckningar än andra, något som i relation till förbud mot interregionala inteckningar, skulle påbjuda en snedvriden konkurrens-situation på marknaden.

#### **4.2.5 En kommentar till SOU 2007:7**

Innan införandet av JB tillät den då aktuella lagstiftningen, Inskrivningsförordningen, interregionala inteckningar. Utredningen till JB visade dock på att hanteringen av dessa, vållade inskrivningsmyndigheten för stor svårighet i handläggningen samt att det var svårt för sakägarna att överblicka inteckningskomplexets omfattning. Orsaken var att landet vid tidpunkten inte hade en myndighet för handläggningen av inskrivningsverksamheten, utan att denna vid tidpunkten var uppdelad utifrån domsagor, som i vissa fall inte fullt ut sammanföll med underrätternas (härad- och rådhusrätternas) områden. Därtill kan vid en återblick ur modernt perspektiv, konstateras att inskrivningsmetoderna, led av det för handläggningen numer obsoleta förfarandesättet.

När regeringen omkring 40 år senare väljer att sammanföra IM till en myndighet, är problemet det motsatta. Då frågar sig utredarna istället hur det vore möjligt att lyckas åstadkomma en rikstäckande myndighet, med helt regionala förpliktelser, för att få uppdraget för IM att stämma överens med vad man i JB beslutat om.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Beträffande den sentida områdesindelningen, så beslutades denna genom förordningen (1999:1385) om inskrivningsmyndigheternas verksamhetsområden.

## 4.3 Slutsats

När man läser SOU 1963:55 jämte prop. 1970:20, får man intrycket av att lagstiftaren i det yttersta strävat efter att tillgodose möjligheten till interregionala inteckningar. När man läser SOU 2007:7, får man intrycket av att utredaren överhuvudtaget inte beaktat motivet till JB. Det som i förarbetet till JB i själva verket återstått som en ren intresseavvägning mellan å ena sida samhällets behov, å andra sidan samhällets praktiska kapacitet, förefaller i SOU 2007:7 enbart som en vedertagen standard. Utredarens reflektion kring avsikten med inskrivningsområden, eller för all del regleringen i den tidigare Inskrivningsförordningen, lyser med sin frånvaro. Istället för att utforma en konstgjord struktur för Lantmäteriets verksamhet, vore det klokare att slopa en reglering som sedan länge mist sitt syfte.

### 4.3.1 De lege lata

22 kap. 2 § 3 st. 2 men. JB utgör hinder för gemensamma inteckningar mellan fast egendom, spridd över någon av gränsen för sju skilda inskrivningsområden. Reglerna inskränker innehavarens möjlighet att fritt disponera sin tillgång och hindrar en fri marknad.

Förbudet mot interregionala inteckningar påträffas därtill strida mot fördraget om europeiska unionens funktionssätt, enär regleringen motverkar en fri rörlighet av varor och kapital samt hindrar etableringsfriheten på den inre marknaden, (se avsnitt 3.3.3).

### 4.3.2 De lege ferenda

Förbudet mot interregionala inteckningar bör slopas och 22 kap. JB bör kompletteras med en möjlighet för innehavaren att till inskrivningsmyndigheten ansöka om transport av inteckningar mellan fast egendom. Ansökan bör, på motsvarande sätt som vid nyinteckning, gå att förena med en denuntiation till IM om pantförskrivning. Stämpelskatt bör inte åläggas

vid transport av inteckningen oavsett om denna är följden av en överlåtelse eller ej. Den presumtiva intäktsförlust som statskassan går miste om, ska betraktas i ljuset av den marknad för andrahandsinteckningar som uppstår. Regeländringen ska genomföras till förmån för en harmonisering av den fria inre marknaden och en eliminering av effektivitetsförlusterna.

# Bilaga A – Exempelscenarior

*Exemplen är hypotetiska och påhittade. Alla eventuella likheter med verkligheten tillfälliga.*

## Story

Fastighetsbolaget FoodFast är ett svenskt fastighetsbolag med fastigheter spridda över hela landet. Investeringsprofilen är industrifastigheter för livsmedel och innehaven återfinns i regel på mindre orter i landet.

Industrifastigheter för livsmedel kännetecknas av specialanpassade lokaler, långa hyreskontrakt och en förvaltning där i stort sett alla åtaganden åvilar hyresgästen (s.k. kallhyra).

Fastigheten A innefattar en industribyggnad om 70 000 kvadratmeter belägen på en mindre ort Skånes inland. Byggnaden har under decennier fungerat produktions- och förpackningsindustri för djupfrysta matvaror. Hyreskontraktet inbringar FoodFast 650 kronor per kvadratmeter och år. Marknadsvärderingen grundar sig på 8 % avkastning och belåningsvärdet är 60 % av marknadsvärdet, motsvarande 341 250 000 kronor.

Hyresgästen har emellertid sagt upp kontraktet för att flytta verksamheten till Tyskland och FoodFast befarar nu att fastigheten kommer stå tomställd i många år. På en mindre ort i Småland har FoodFast dock en stark hyresgäst som vill expandera lokalerna för produktion av chark. FoodFast planerar därför att bygga nytt. Investeringen är motsvarande värdeförlusten i Skåne och tänkt att finansieras med lån. FoodFast måste emellertid förvärva grannfastigheten för åtkomsten av ny mark. Grannfastigheten är vid tidpunkten gravationsfri.

# 1. Gemensamma inteckningar

Kostnaden för inteckning av grannfastigheten i Småland medför FoodFast en utgift om 6 825 000 kronor. Skulle FoodFast gemensamt kunna inteckna fastigheten i Småland med fastigheten i Skåne, så skulle utgiften besparas.

# 2. Överlåtelser av inteckningar

Under denna punkt ändras förutsättningarna för storyn. FoodFast har nu inte någon exploateringsmöjlighet inom verksamheten utan står med Fastigheten AB vakant. Fastigheten är i flera avseenden omodern, oattraktivt belägen samt därtill behäftad med omfattande saneringsbehov sedan verksamheten längre tillbaka i tiden hanterade numer miljöklassificerade ämnen. FoodFast ser inget värde i fastigheten och överväger en konkurs på grund av den stora intäktsförlusten.

Inteckningarnas återanskaffningsvärde uppgår till 6 825 000 kronor och att sälja dem för halva priset vore ingen konst om det fanns en rimlig möjlighet att överlåta- och transportera inteckningarna till en presumtiv köpare. I ett sådant scenario skulle värdet av inteckningarna som lös egendom, alltså kunna vara till stor hjälp. FoodFast skulle kunna åtgärda/rädda fastigheten alternativt bespara kommunen/länsstyrelsen saneringsproblematiken (jfr. expropriation eller utmätning).

Observera att jag i detta scenario medfört en aspekt som ligger utanför uppsatsämnet; nämligen miljöbalkens regler. Det finns ingen som mot bakgrund av det strikta ansvar som miljöbalkens regler ålägger en fastighetsägare, skulle vara beredd att ta emot fastigheten vid en transport med hjälp av jordabalkens nuvarande regler (utsträckning jämte relaxation, vilket förutsätter samma ägare, jfr. avsnitt 3.2.5 & 4.3.2).

\*\*\*\*



# Bilaga B – Utdrag SOU 1963:55

## Utdrag ur SOU 1963:55 s.318-321 (Interregionala panträtter)

”IF reser inga hinder för att gemensamt panträtt lägges på fastigheter inom olika domsagor; inte ens länsgränserna utgör barriärer i detta avseende. Rörande den faktiska frekvensen av in-tecknade över domsago- och länsgränser står inte några precisa uppgifter till jordabalksutredningens förfogande, men känt är likväl att dylika interregionala panträtter förekommer i inte alldeles obetydlig utsträckning. Detta gäller naturligtvis särskilt in-teckningar över domsagogräns. De existerande in-teckningskomplexen med beståndsdelar inom skilda län påträffas företrädesvis inom landets mellersta och norra delar. Nästan uteslutande torde därvid vara fråga om egendomar i de stora skogsbolagens ägo.

Den ratio, som skulle uppbära förekomsten av dessa extensiva pantobjekt bör vara densamma som motiverar gemensamma panträtter över huvud taget. Också här skulle alltså vara fråga om ett intresse att vid pantsättningen utnyttja det övervärde som det sammanhållna komplexet representerar jämfört med summan av beståndsdelarna var för sig. Samtidigt måste även här såsom en förutsättning förhandenvaron av ett sådant övervärde anses gälla att komponenterna i komplexet verkligen tillsammans konstituerar en ekonomisk enhet, att det står i funktionellt beroendeförhållande till varandra. Beträffande in-teckningskomplex av så extensiv struktur, att deras komponenter finnes inom skilda domsagor eller till och med län, kan nog sägas att beläggen för dess ekonomiska samhörighet ska vara särskilt klara för att kunna förläna övertygelse åt talet om en ekonomisk enhet. Åtminstone har det sagda sitt berättigande därest komponenterna ligger på relativt stora avstånd ifrån varandra.

Under remissbehandlingen av lagberedningens jordabalksförslag har röster höjts för ett förhinder för ett fortsatt förhinder av gemensamt

intecknande över domsagogräns, för den händelse lagberedningens allmänna förbud mot gemensamt intecknande inte skulle bli genomfört. Bevekelsegrunden för ifrågavarande remissönskemål är uppenbar; de gemensamma panträtterna uti fastigheter inom skilda inskrivningsmyndigheters områden har föranlett speciellt stora besvärligheter. Det ska inte bestridas att dessa berör även sakägarna - här till vill utredningen strax återkomma - men ändå råder ingen tvekan om att det extraordinära komplikationerna i hithörande sammanhang främst drabbar inskrivningsmyndigheterna. Svårigheterna och vidlyftigheterna för inskrivningsmyndigheterna gör sig framför allt kännbara vid handläggningen av relaxations- uppdelningsärenden; konstaterandet av vilka som är sakägare med avseende å fastigheter utanför domsagan och kontrollen av att erforderliga medgivanden från dessa sakägare föreligger kan orsaka betydande omgång och tidsutdräkt. I synnerhet från vissa delar av Kopparbergs län, där fastighetsförhållandena är ock ännu lång tid framåt kommer att vara tilltrasslade samtidigt som förekomsten av vidsträckta inteckningskomplex är ganska vanlig, kan hämtas exempel på att inskrivningsdomarens befattning med antydda slags åtgärder beträffande interregionala panträtter visat sig orimligt betungande och ingalunda kunnat inpassas i det författningsenliga tidsschema för inskrivningsärendenas slutförande. Men, som sagt, inte heller sakägarna undgår de med dessa panträtter förenade besvärligheterna. För panthavare eller fastighetsägare, som vill ha en panträttsförändring genomförd, har blivit som regel ett omfattande förberedelsearbete nödvändigt. Och om i en viss situation, exempelvis omedelbart före en exekutiv försäljning, panthavaren eller annan intressent i egendomen vill snabbt förskaffa sig en översikt för gravations och äganderättsläget inom komplexet, kan stora svårigheter möta; gravationsbevis och äganderättsbevis måste i allmänhet beställas rätt lång tid i förväg med risk för att det redan vid auktionstillfället blivit förlegade. Naturligtvis kan pantobjektets vidlyftighet och hemvist under flera domsagor också på annat sätt vålla panthavaren extra besvär.

Denna bild av komplikationerna i samband med de interregionala panträtterna bör väl inte utan vidare avgöra diskussionen om dessas bibehållande eller förbjudande. För jordabalksutredningen är det i princip en angelägen målsättning att in-teckningsmöjligheterna anpassas för kreditmarknadens behov, och applicerar man oreserverat sistnämnda betraktelsesätt på spørsmålet, skulle man lika gärna kunna lämna de anförda svårigheterna därhän så som ovidkommande; inte heller en sådan attityd vore emellertid försvarad. Det riktiga synes vara, att man här företager en intresse-mässig avvägning. Onekligen berättigar nämligen de påvisade olägenheterna till att man anställer en bedömning av i vilken mån de negativa momenten hos ifrågavarande extensiva pantsättning uppväges av vinsten med anordningen. Härvid har man svårt att värja sig för intrycket, att de förhållandena, som enligt vad förut nämnts verkligen skulle kunna åberopas såsom obestridliga argument till förmån för de interregionala panträtterna, jämförelsevis sällan varit för handen eller åtminstone inte varit det primära incitamentet till den extensiva pantsättningen. Det reella motivet för denna har av allt att döma, ofta nog, kanske rent av oftast, varit önskemålet att förbilliga in-tecknandet; genom att använda samma skuldebrev för in-teckning i flera domsagor har in-teckningssökanden kunna komma lindrigare undan stämpelbeläggningen.

Kvar står dock ett antal fall, där egendomens ägande skulle kunna ha ett påtagligt intresse att erhålla in-teckning över domsagogräns just för att exploatera ett komplexöverbärde, och det är givetvis till denna kategori den egentliga avvägningen mellan vinning och olägenheter bör anknytas. Jordabalksutredningen är närmast av den uppfattningen, att de kreditmarknadsmässiga skälen för interregionala panträtter, i dessa resterande fall inte är av sådan styrka, att de balanserar komplikationerna inom inskrivningsverksamheten. Utredningen kan följaktligen inte finna det proportionerligt att på denna punkt bereda de outrerat ekonomiska aspekterna vilket utrymme som helst, när priset härför funnits vara inskrivningstekniska svårigheter, av alldeles särskilt kvalificerad art. Beaktas bör att ett hänsynstagande till sist avsedda kategorier av

fastighetskomplex, där ett reellt intresse av extensiv pantsättning i och för sig kan vitsordas föreligga, torde föra med sig ett oinskränkt bibehållande av nuvarande möjlighet till inteckning över domsagogräns. En differentiering av olika grupper av inteckningsökande skulle nämligen förutsätta, att inskrivningsdomaren anförtroddes en delikat prövningsfunktion – han skulle ha att överväga huruvida det ekonomiska intresset av inteckning vore tillräckligt bärande – och en dylik domsrätt för myndigheten är enligt utredningens åsikt inte önskvärd.

I sammanhanget kan erinras om att lagberedningen sökte åvägabringa betingelser för att intresset av att obegränsat utnyttja komplexövervärden skulle kunna tillgodoses utan att därmed förbundna besvärligheter skulle behöva uppkomma. Medlet var bruksenheten vilken så som pantobjektet skulle kunna innesluta komponenter i de mest skilda landsändar men likväl möjliggöra okomplicerade inskrivningsoperationer genom att hela enheten skulle vara registrerad hos en och samme inskrivningsdomare.

Lagberedningens lösning står inte jordabalksberedningen till buds, och någon likvärdig och inom det nu pågående lagstiftningsarbete användbar metod är inte skönjbar.

På de grunder, som nu redovisats, föreslår utredningen, att förbud uppställes mot att gemensam panträtt omfattar andra fastigheter än sådana, som är belägna inom samma domsaga eller, vad som angår stad med rådhusrätt, inom stadsområdet. Skulle enligt Kungl. Maj:ts förordnande komma att inrättas särskild inskrivningsavdelning för del av domsaga, bör de interna gränserna mellan de båda inskrivningsavdelningarnas områden, sakna betydelse för räckvidden av gemensam panträtt.

Det må tillfogas, att inom utredningen förekommit vissa överväganden rörande möjligheten att för vissa fall, där intresset av att interregionalt intecknande utvinna ett kalkylerat komplexöverskottsvärde gjorde sig särskilt starkt gällande, tillåta dispens från ifrågavarande förbudsregel. Dispensprövningen skulle väl i så fall lämpligen böra anförtros överordnad

myndighet, exempelvis vederbörande hovrätt. Oaktat förekomsten av interregionala panträtter därmed skulle hållas inom en restriktiv ram, förefaller projektet emellertid ändå, inte tilltalande. Man skulle även fortsättningsvis behöva räkna med hithörande komplikationer i inskrivningsarbetet och beträffande dispensmyndighetens befogenhet att avgöra panträttsobjektets omfattning kan sägas detsamma som förut uttalats rörande en motsvarande prövningsrätt för inskrivningsdomaren, nämligen att den inte är önskvärd. Utredningen har därför låtit tanken på en dispensanordning falla.”

\*\*\*\*

# Käll- och litteraturförteckning

## Källor

### *Lagar och förordningar*

Jordabalk (1970:994).

Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Lag (2008:541) om ändring i jordabalken).

Förordning (1999:1385) om inskrivningsmyndigheternas verksamhetsområden.

### *Propositioner*

Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 med förslag till jordabalk.

### *Övrigt*

Fördraget om europeiska unionens funktionssätt (konsoliderad version).

Rådets direktiv 88/361/EEG av den 24 juni 1988 för genomförandet av artikel 67 i EG-fördraget.

Statens offentliga utredningar 1963:55 (Reviderat förslag till jordabalk m.m).

Statens offentliga utredningar 2007:7 (Den nya inskrivningsmyndigheten).

## Litteratur

Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, 10:e upplagan, Iustus förlag, Uppsala 2016.

Olivecrona, Karl, *Inteckningsrätten i jordabalken*, 4:e upplagan, LiberLäromedel, Lund 1976.

IFRS-Volymen 2019, International Financial Reporting Standards, FAR Förlag, 2019.

Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi (SFF), *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*, Fastighetsnytt, Stockholm 2018.

Malmström, *Civilrätt*, (rev. Christina Ramberg), 23:e upplagan, Liber Stockholm 2014.

Jareborg, Nils, *Rättsdogmatik som vetenskap*, Svensk Juristtidning 2004.

Olsen, Lena, *Rättsvetenskapliga perspektiv*, Svensk Juristtidning 2004.

# Rättsfallsförteckning

## *EU-domstolen*

Domstolens dom den 16 mars 1999, Manfred Trummer och Peter Mayer, C-222/97, ECLI:EU:C:1999:143.

Förslag till avgörande, Manfred Trummer och Peter Mayer, föredraget den 6 oktober 1998 av generaladvokat Antonio La Pergola. ECLI:EU:C:1998:460.

Domstolens dom den 12 april 2018, Europeiska kommissionen mot Konungariket Belgien. ECLI:EU:C:2018:250

## *Högsta domstolen*

NJA 1983 s. 671

NJA 1997 s. 600