Avkastning av fast egendom, pantförskrivning och utmätning

Av f. d. justitierådet GÖSTA WALIN

Tvivelsmål rörande ett rättsfall — NJA 1993 s. 524 — angående tillämpningen av 12 kap. 8 § UB har gett författaren impulsen till ett försök att sätta in rättsfallet i ett större sammanhang och söka svar på en del spörsmål beträffande möjligheten att särskilt pantförskriva eller utmäta avkastning av fast egendom.

Adpertinenser (åtföljder) till fast egendom

I 2 kap. JB finns bestämmelser om tillbehör till fast egendom. Som Westerlind har påpekat i sin kommentar till 1–5 kap. JB s. 125 f. innefattar emellertid dessa bestämmelser inte en uttömmande beskrivning av vad som i vidare mening utgör adpertinenser eller åtföljder till en fastighet. Lagen befattade sig nämligen endast med att ange de fysiska adpertinenserna.

Beträffande föremål som kan vara tillbehör till fast egendom innehåller 2:4 JB en reglering i förhållande till företagshypotek. Någon motsvarande reglering beträffande rättigheter som är adpertinenser till fast egendom finns inte. Vad angår frågan vilka tillbehör eller andra adpertinenser som omfattas av panträtt i fastigheten saknas bestämmelser i JB. Det har tydligen beträffande fysiska föremål ansetts utan vidare klart att de omfattas av panträtten. Samma princip gäller säkerligen beträffande andra adpertinenser.

Adpertinenserna uppmärksammas i de bestämmelser som 4:10 JB innehåller om säljares och köpares rättigheter vid överlåtelse av en fastighet. Andra stycket i lagrummet förklarar att arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen tillkommer säljaren. Hos Westerlind s. 351 påpekas att reglerna i paragrafen hade avseende endast på säljarens och köparens inbördes förhållande.

Med anledning av sistnämnda uttalande uppkommer frågan huruvida civil avkastning som belöper på tiden före köparens tillträde har genom överlåtelsen förlorat karaktären av adpertinens till fastigheten oaktat den förfaller till betalning efter tillträdesdagen. Om frågan besvaras jakande kan det måhända betyda att civil avkastning kan överlåtas eller pantförskrivas i den mån den har intjänats. Besvaras frågan åter nekande, förblir den intjänade avkastningen gentemot tredje man en adpertinens till fastigheten

och säljaren har endast ett krav mot köparen på redovisning. Framställningen hos Westerlind, som torde vara uttömmande, ger ingen vägledning.

Det första angivna alternativet ger en enkel och klar lösning som också måste te sig naturlig för lekmän. Den medför som en konsekvens bl. a. att utmätning av fastigheten sedan den tillträtts av köparen inte skulle omfatta den rätt till avkastning som belöpte på tiden före tillträdet. Utmätningsborgenären svarar emellertid inte för den redovisningskyldighet som köparen ådragit sig gentemot säljaren. Utmätningen omfattar på andra sidan inte den fordran på redovisning som kan tillkommma köparen beträffande avkastning som har betalts i förskott.

Slutsatsen har stöd i motiveringen till HD:s avgörande i 1993 års rättsfall, ehuru jag inte anser att ståndpunkten kunde fälla utslaget i den där aktuella situationen.

Även UB har särskilda bestämmelser om tillbehör. Sålunda föreskrivs i 4:6 andra st. att tillbehör till fartyg, luftfartyg eller fastighet inte får utmätas särskilt för sig. Det finns ingen antydan om att regeln skulle vara tillämplig även på rättigheter såsom adpertinenser. Fastighetstillbehör kan enligt 12:14–17 UB efter utmätning (eller i konkurs) säljas särskilt för sig. I och för sig kunde det nog vara ändamålsenligt att t. ex. intjänade men inte förfallna fordringar skulle kunna liksom fysiska tillbehör säljas särskilt för sig.

En viktig källa för bedömning av rättigheter som adpertinens utgör Tryggers auktoritativa kommentar till UL. Se 2 uppl. s. 290 ff. Bestämmelserna i dåtida lag om vad som hörde till fast egendom var tydligen inte uttömmande. Han utgår från att fordringar som uppkommer på grund av fastighetsägarens upplåtelser blir accessorier till fastigheten. När en fordran har förfallit till betalning har den emellertid enligt honom blivit en fullgod fordran i fastighetsägarens hand och omfattas inte av fastighetens senare utmätning.

Det kan vara tveksamt huruvida ett avtal har ingåtts av fastighetsägaren i denna hans egenskap, t. ex. om han driver jordbruk eller skogsbruk som kan vara föremål för företagshypotek. Enligt mitt förmenande bör han, om upplåtelsen ingår i rörelsen, anses ha gjort upplåtelsen i båda egenskaperna. Han har ju inte kunnat göra upplåtelsen utan att vara fastighetsägare.

Enligt motiven till 4:10 JB var det förr vanligt att förfallodagen var avgörande för vad som vid försäljning av en fastighet skulle tillkomma säljaren eller köparen. En reminiscens av denna praxis finns i 12:36 UB som otvivelaktigt utgår från att civil avkastning som ännu inte förfallit till betalning när en exekutivköpare skall tillträda fastigheten skall utan vidare tillkomma köparen som ett accessorium. Därjämte kan krfm tillerkänna köparen även vissa fordringar som har förfallit till betalning tidigare t. o. m. tillträdesdagen men alltjämt är utestående.

Överlåtelse eller pantförskrivning av rätten till avkastning

En fastighetsägare kan sälja växande gröda eller skog men det får inte sakrättslig verkan mot hans borgenärer utan att det sålda har avverkats och skiljts från fastigheten respektive att köpt virke märkts på sätt som förutsätts i 1944 års lag om köpares rätt till märkt virke.

Beträffande civil avkastning har jag i det föregående förmodat att den kan skiljas från fastigheten i den mån den har intjänats. Om man skall följa vanliga sakrättsliga principer — och det torde vara rekommendabelt — bör en överlåtelse inte ha någon verkan mot överlåtarens borgenärer utan att ett sakrättsligt moment tillkommit i form av denuntiation.

När en förmögenhetstillgång kan överlåtas kan den i princip även pantförskrivas. Det är inte alldeles invändningsfritt att tillämpa principen även beträffande pantförskrivning av fordran som utgör adpertinens till fast egendom. Den omfattas av pantförskrivning som gäller i fastigheten, och det kan te sig ominöst att den panträtten reduceras genom en senare pantförskrivning av rätten till avkastning. Om denna rätt inte överlåts utan pantförskrivs förblir den ju adpertinens vilket bl. a. medför att om den särskilda pantförskrivningen upphör så återgår fordringen till att omfattas av panträtten i fastigheten.

De invändningar som kan framställas synes dock inte vara så sakligt vägande att särskild pantförskrivning av blivande civil avkastning måste underkännas. Den torde alltså i lika mån som överlåtelse få sakrättslig verkan efter denuntiation till gäldenären alltefter som avkastningen intjänas.

Denna slutsats innebär en avvikelse från vad jag förmodat var gällande rätt vid arbetet på min bok Panträtt 2 uppl. Där har jag på s. 197 antagit att en pantförskrivning av framtida avkastning av fast egendom i form av hyra inte kan (efter denuntiation) anses fullbordad förrän i och med att avkastningen blir lös egendom. Vad angår just hyra bör dock uttalandet stå sig när hyran på vanligt sätt skall betalas i förskott. Då blir den ju lös egendom redan innan den intjänats. Men jag hade nog tänkt mig att principen skulle gälla även avkastning som förfaller till betalning först i efterskott. Jfr UBkommentaren 2 uppl. s. 582 f.

Uttalandet stämde med Tryggers ståndpunkt i ULkommentaren och ståndpunkten — som tillämpades i SvJT 1955 rf s. 15 — avser självfallet att förebygga underminering av fastighetskrediten. En fastighets värde som kreditobjekt beror ju i allmänhet på att den kan generera avkastning. Den nya regeln i 4:10 JB om civil avkastning kan emellertid måhända motivera en jämkning av Tryggers ståndpunkt och fastighetskrediten är kanske tillräckligt tillgodosedd, om panttagarens sakrättsliga skydd begränsas till civil

avkastning som förfallit till betalning eller åtminstone är intjänad när fastigheten utmäts eller ingår i konkurs.

Det förefaller mig ändå något tveksamt huruvida det kan vara tillräckligt att avkastningen efter denuntiation har intjänats, särskilt med tanke på att pantförskrivningen inte är någon definitiv avhändelse men även med tanke på konsekvenserna beträffande utmätning. Jag vill emellertid i detta sammanhang vitsorda att intjänandet av civil avkastning som grundval för sakrättsligt skydd i förening med denuntiation kan synas mindre betänkligt när avkastningen utgör vederlag för ingrepp i en fastighets substans eller något därmed likvärdigt.

En fastighet utmäts i det skick vari den befinner sig när utmätning sker. Motsvarande gäller vid konkurs. Om fastighetsägaren har t. ex. sålt och avstyckat en tomt har utmätningsborgenären som regel ingenting att göra med köpeskilling som utestår när fastigheten efter avstyckningen tas i mät. Fastighetsägaren kan också ha själv tagit grus eller sten som han sålt eller ha avverkat skog. Grus- eller stentäkt utgör typiska ingrepp i fastighetens substans som minskar fastighetens värde. Skogsavverkning sänker kanske i ett huj ännu mera fastighetens värde som inte fullt återställs förrän efter en ny produktionsperiod. Utestående köpeskilling för vad fastighetsägaren sålt räknas troligen inte som civil avkastning och adpertinens till fastigheten.

Även om det som sålts finns kvar på fastigheten sedan det tagits ut respektive avverkats hör det inte till fastigheten utan räknas som fastighetsägarens lösa egendom eller i fråga om märkt virke som köparens egendom. Jfr Westerlind s. 186.

Om fastighetsägaren i stället för att själv leverera väljer att till spekulanter upplåta grustäkt, stentäkt eller skogsavverkningsrätt räknas det enligt 7:3 JB som upplåtelse av nyttjanderätt och vederlaget blir civil avkastning och adpertinens till fastigheten.

Det är i och för sig rimligt att rättsverkan i förhållande till tredje man blir i sak lika oavsett om fastighetsägaren själv levererar eller om han upplåter sådan nyttjanderätt som nyss nämnts. Fastighetsborgenärerna eller annan utmätningssökande borde m. a. o. få åtnöjas med fastigheten i det skick vari den befinner sig när utmätning äger rum.

Överlåtelse av vederlag som redan intjänats genom uttag eller avverkning när utmätning sker skulle då stå sig under förutsättning av denuntiation till sekundogäldenären. Och om pantförskrivning skall följa regeln för överlåtelse skulle pantförskrivningen stå sig under förutsättning av denuntiation — trots att vederlaget i fråga alltjämt utgör adpertinens till fastigheten.

Å andra sidan kan invändas att man kan tänkas räkna även utestående vederlag för det sålda som utestående avkastning. I så fall faller jämförelsen till marken som argument. Dessutom kan det

invändas att upplåtelse av nyttjanderätt nog är vanligare än att fastighetsägaren själv gör ingrepp och levererar. Det är kanske inte så välbetänkt att låta vad som gäller för det mera ovanliga alternativet få bestämma vad som skall gälla för det mera vanliga alternativet.

Sammanfattningsvis håller jag för mer än sannolikt att gällande rätt beträffande pantförskrivning får anses innebära att den beträffande civil avkastning som förfaller i förskott blir efter denuntiation fullbordad när avkastningen förfaller till betalning samt beträffande civil avkastning som förfaller i efterskott blir efter denuntiation fullbordad successivt i den mån avkastningen intjänas.

Utmätning av civil avkastning

Det kan förefalla vara ett axiom att i den mån förfallen eller intjänad civil avkastning kan med sakrättslig verkan pantförskrivas måste den också kunna utmätas. Så alldeles säker är dock inte slutsatsen.

Beträffande fysiska tillbehör gäller otvivelaktigt att de kan pantförskrivas för sig varefter pantförskrivningens fullbordan sker genom tradition. Enligt 4:6 UB gäller likväl att bl. a. tillbehör till fast egendom inte får utmätas särskilt för sig. För att vinna skydd mot avyttring av tillbehör är sålunda en fastighets- eller annan utmätningsborgenär hänvisad till utmätning av fastigheten.

Skälet till att en fastighets användbarhet inte får minskas genom särskild utmätning av tillbehör — dvs. att fastighetens värde skall om möjligt förbli intakt — har inte så stor bärkraft beträffande sådana adpertinenser som fordringar på grund av upplåtelser som fastighetsägaren har gjort i denna sin egenskap. Förvaltningen av en fastighet kan dock äventyras genom att utmätning av intjänad fordran hindrar att medlen i vanlig ordning används för täckning av räntor och andra nödvändiga utgifter.

Utmätning av *förfallen* avkastning får i allt fall tveklöst ske. Det väcker frågan huruvida utmätning som sker på förfallodagen innan skulden har betalats ger företräde framför pantförskrivning som denuntierats tidigare och skulle fullbordas på förfallodagen. 9 § i förmånsrättslagen ger ingen särskild regel för den konflikten. Men den reglerar konkurrens med inteckning. Sakligt sett är det välmotiverat att med analogisk tillämpning ge utmätningen företräde. En annan utväg vore att tillåta utmätning i förväg liksom vid löneutmätning.

Utmätning av fastigheten torde beträffande konkurrens med pantförskrivning av avkastning som förfaller i förskott böra i princip tillerkännas samma verkan som konkurs. Utmätningen kan dock efter förfallodagen för utestående avkastning inte ge företräde till avkastningen utan att krfm hunnit meddela förordnande enligt 12:8 eller 9 UB.

Beträffande avkastning som väl har intjänats men ännu *inte* har förfallit till betalning förefaller det inte lika säkert att den efter utmätning av fastigheten kan utmätas särskilt för sig. Det synes något egenartat att krfm skulle kunna plocka ut en del av fastighetsägarens fordran jäms med vad som intjänats för att sedan inneha fordringen som säkerhet för den särskilda utmätningsborgenärens fordran trots att den fortfarande är en adpertinens till fastigheten samt indriva den del som har blivit utmätt när fordringen senare förfallit till betalning. En dylik befogenhet skulle ge krfm möjlighet att, sedan han utmätt fastigheten, passa på att t. ex. för skattefordringar som han har för indrivning utmäta intjänad avkastning på fastigheten som inte ännu har förfallit till betalning. Han skulle alltså på det sättet kunna reducera den rätt som skulle tillkomma den som vunnit utmätning av fastigheten. Det måste anses stötande.

Om man godtar att pantförskrivning av framtida avkastning fullbordas allteftersom avkastningen intjänas men stannar när fastigheten utmäts undgår man en sådan anomali som att pantbrevshavares rätt skulle genom separat pantförskrivning av avkastningen kunna försämras efter utmätning av fastigheten. På motsvarande sätt blir fastighetsborgenären skyddad, om krfm inte kan utmäta avkastning som intjänas *efter* fastighetsutmätningen förrän den har förfallit till betalning utan att 12:8 eller 9 UB har tillämpats.

Vid konkurs uppkommer motsvarande men inte helt likartade spörsmål. För min del utgår jag från att pantförskrivning av framtida avkastning kan åberopas mot konkursboet endast i den mån avkastningen har intjänats före konkursbeslutet. Utmätning av avkastning kan endast avse sådan som har intjänats eller förfallit i förskott före konkursbeslutet. Efter konkursbeslutet blir det inte tal om att utmäta avkastning

Vad angår utmätning av själva fastigheten är det enligt min mening klart att den omfattar även adpertinenser till fastigheten och däribland fordringar som redan intjänats men inte har förfallit till betalning — liksom vad som intjänas.

Överlåtelse, pantförskrivning eller utmätning av avtal rörande fast egendom

Man skulle kanske kunna tänka sig att en fastighetsägare överlåter sitt avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till fastigheten. Så länge upplåtelsen är en belastning av fastigheten kan han inte utan motpartens medgivande beröva denne hans rätt att nyttja fastigheten, vare sig det är fråga om helnyttjanderätt eller annan rätt som t. ex. skogsavverkningsrätt.

Så länge nyttjanderätten belastar fastigheten måste rätten till vederlag som inte har intjänats förbli en adpertinens till fastigheten. Genom överlåtelse av avtalet kan medkontrahenten inte för-

värva bättre sakrättsligt skydd än genom överlåtelse av förfallet eller redan intjänat vederlag.

Om detta antagande är riktigt kan så mycket mindre en *pantförskrivning* av avtalet ge panttagaren bättre sakrättsligt skydd än pantförskrivning av förfallet eller successivt intjänat vederlag.

Sedan allt vederlag har intjänats möter inte hinder att överlåta fastighetsägarens rätt enligt avtalet, med förbehåll givetvis för att fastighetsägaren kan ha obligationsrättsliga förpliktelser mot nyttjanderättshavaren.

I överensstämmelse med det sagda och då närmast det som gäller pantförskrivning torde *utmätning* av avtalet — dvs. fastighetsägarens rätt enligt avtalet — inte ge sakrättsligt skydd (förmånsrätt) för utmätningsborgenären i vidare mån än utmätning av förfallet eller successivt intjänat vederlag.

Pantförskrivning eller utmätning av avtalet kan inte ha särskild sakrättslig verkan, om fastighetsägaren försätts i konkurs, annat än beträffande rätten till förfallet eller före konkursbeslutet intjänat vederlag.

Rätten till vederlag som belöper på tiden efter att fastigheten blivit utmätt eller fastighetsägaren försatts i konkurs och rätten till utestående tidigare förfalllet vederlag.

Det förefaller vara tveklöst att rätten till ännu inte intjänat vederlag för fastighetsägarens upplåtelser utgör adpertinenser till fastigheten som inbegrips i utmätning av fastigheten och alltså i första hand skall komma fastighetsborgenärerna till godo.

Därjämte var det enligt Tryggers ståndpunkt också klart att utmätningen även omfattade utestående civil avkastning som i utmätningsögonblicket ännu inte hade förfallit till betalning.

Av vad som ovan anförts framgår att en fastighetsägare sannolikt kan före utmätning av fastigheten disponera över avkastning som förfallit till betalning eller som har intjänats före utmätning av fastigheten. Även genom utmätning av förfallet eller före fastighetsutmätningen intjänat vederlag kan en fordran tänkas (åtminstone villkorligt) ha frigjorts från fastigheten.

Det kunde synas redigt och konsekvent att anse fordran, som kunnat med sakrättslig verkan disponeras av fastighetsägaren, utan vidare falla utanför utmätning av fastigheten. Enligt min mening kunde tänkas att alla utestående fordringar på vederlag som tillkommer den aktuella fastighetsägaren omfattas av fastighetsutmätningen, alltså även de som redan förfallit till betalning. Det stämmer med att fysiska föremål som utgör tillbehör omfattas av fastighetsutmätning oaktat de kunnat avyttras av fastighetsägaren.

Det finns sålunda skäl som talar för att även utestående förfallen avkastning omfattas av fastighetens utmätning. Om krfm vill komma åt även utestående förfallen avkastning skulle han inte

behöva fatta två utmätningsbeslut. Vidare vore det praktiskt om krfm fick indriva alla utestående fordringar liksom att en syssloman vid tillämpning av 12:9 UB fick ta hand även om avkastning som förfallit före fastighetsutmätningen. På andra sidan talar lydelsen av 12:8 och 12:36 emot att redan förfallen avkastning skulle omfattas av fastighetens utmätning. Det torde vara utslagsgivande.

Tryggers ståndpunkt torde sålunda stå sig. Det är också välgrundat att fastighetsborgenärernas förmånsrätt inte omfattar fordran som förfallit till betalning före utmätningen, låt vara att den t. ex. i fråga om hyra kan belöpa på tiden efter utmätningen. I händelse av fastighetsägarens konkurs synes också rimligt att fordran som förfallit till betalning före konkursbeslutet inte skall redovisas till fastighetsborgenärerna.

Utmätningsverkan inträder i och med utmätningsbeslutet omedelbart beträffande alla då befintliga tillbehör och adpertinenser. Det behövs inga särskilda sakrättsliga åtgärder t. ex. beträffande ännu inte förfallna fordringar. En följd av att fastigheten har blivit utmätt är att vad som intjänas efter utmätningsbeslutet också omfattas och i princip skall tillkomma fastighetsborgenärerna inklusive utmätningsborgenären. Märk att 12:36 UB klart utgår från att ännu icke förfallen avkastning ingår i fastighetens försäljning. Även om fastighetsägaren efter utmätningen upplåter nyttjanderätt t. ex. genom hyresavtal ingår fordran på vederlag i utmätningen.

I 1993 års förenämnda rättsfall har HD citerat motiven till den bestämmelse — 80 § i UL — som föregick nuvarande 12:8 UB. Där talades det om att hyra och annan avkastning av fastigheten inbegreps i utmätningen, under förutsättning att borgenären yrkade det. (Se NJA II 1877 nr. 3 s. 58.) Om HD antagit att utmätningsverkan först inträdde efter borgenärens begäran kan antagandet inte vara hållbart. Omhändertagande av avkastning på borgenärens begäran var helt visst inte ett kompletterande utmätningsbeslut utan en ren verkställighetsåtgärd för att inte adpertinens som hörde till fastigheten skulle gå förlorad. Jag erinrar ånyo om att vid fastighetens försäljning alltjämt utestående fordringar utan vidare ingår i försäljningen utan något särskilt beslut.

Det är kanske möjligt att man vid ULs tillkomst inte tänkte så preciserat beträffande tidpunkten för utmätningsverkan. Numera är i allt fall solklart att utmätningsverkan inträder genom domstols eller krfms beslut enligt vad som sägs i 4:27 och 29 UB. Av 4:30 UB följer att utmätning medför förmånsrätt i fastigheten jämte alla adpertinenser i och med beslutet.

Efter utmätningen kan fysiska tillbehör försvinna vid tillämpning av 12:6 UB. Vad angår civil avkastning kan också den försvinna genom att de möjligheter som 12:8 och 12:9 ger inte utnyttjas. På andra sidan kan tillbehör och adpertinenser tillkomma t. ex.

genom intjänad avkastning efter en ny nyttjanderättsupplåtelse, jfr ovan.

Kan adpertinenser utmätas för sig när fastigheten är utmätt?

Efter fastighetens utmätning regleras ägarens dispositionsmöjligheter av — förutom 4:29 UB — bestämmelserna i 12:6 första st. UB om förvaltning av utmätt fastighet. I 12:6 första st. stadgas förbud för ägaren att minska fastighetens värde. Enligt andra meningen får han i övrigt, om inte annat följer av 12:8 eller 9, tillgodogöra sig vanlig avkastning till dess fastigheten har sålts och skall tillträdas av köparen. Sådan rätt föreligger enligt tredje meningen dock inte i fråga om gröda eller annan avkastning som har förklarats ingå i försäljningen (jfr 12:36 UB).

Det förtjänar framhållas att det ingenstädes finns någon föreskrift som kräver att krfm förklarar adpertinenser vara omfattade av utmätningen. 12:36 talar beträffande civil avkastning endast om sådan som förfallit till betalning under tiden t. o. m. tillträdesdagen, medan ännu inte förfallen avkastning förutsätts utan vidare som adpertinens följa med försäljningen.

Vid utmätningstillfället utestående avkastning som inte förfallit till betalning omfattas givetvis av fastighetsutmätningen. Enligt 12:6 får fastighetsägaren tillgodogöra sig ”vanlig avkastning”. Enligt min uppfattning får fastighetsägaren, om inte annat följer av 12:8 eller 9, tillgodogöra sig avkastningen allteftersom den förfaller till betalning. Förfogande på tidigare stadium strider mot både 12:8 och 12:36 som förutsätter att inte förfallen avkastning finns i behåll.

I det lagrum som åberopades i 1993 års rättsfall, dvs. 12:8 UB, förklaras att civil avkastning som förfaller till betalning under förfarandets gång skall uppbäras av krfm, om borgenär begär det och skäl föreligger. Något beslut av krfm förutsätts inte utan borgenärens begäran synes vara nog, ehuru krfm måste finna att skäl föreligger. Syssloman kan också förordnas för ändamålet.

I rättsfallet — alltså NJA 1993 s. 524 — var meningarna delade. Majoriteten som bestod av JR Knutsson, Heuman och Lars K. Beckman vitsordade, att om ingripande enligt 12:8 eller 9 sker skall hela behållningen efter avdrag för kostnader fördelas på samma sätt som köpeskillingen för fastigheten. Det innebär att den med förmånsrätt i det hela tillkommer fastighetsborgenärerna.

Majoriteten förklarar också att fastighetsägaren skulle vara berättigad att, om inte någon borgenär utverkar förordnande om sysslomanskap, ”fritt” använda avkastningen. Uppenbart är emellertid att ULs lagstiftare tänkt sig att fastighetsägaren fick använda *förfallen* avkastning, liksom att man tänkt sig att den skulle användas för fastighetens behov förutom egen konsumtion. Icke förfallen avkastning var ju inte utan vidare åtkomlig för honom

Majoriteten förklarar sedan som avgörande att fordringen var ”intjänad” och att fastighetsägaren då kunde ha överlåtit eller pantsatt den. Av min framställning ovan torde framgå att efter fastighetens utmätning ingår adpertinenserna i fastighetsutmätningen och att fastighetsägaren därför inte i strid mot 4:27, 29 och 30 UB kan förfoga över utestående fordringar förrän de har förfallit till betalning.

JR Munck talar om att fastighetsägaren har ett villkorat anspråk på vederlag som omfattades av fastighetsutmätningen. Utmätning av intjänat vederlag kunde inte ge bättre rätt än fastighetsägaren hade. Häremot vill jag endast invända att man inte har anledning att tala om villkorlig rätt till vederlaget. Fastighetsutmätningen omfattade helt enkelt utestående fordringar som emellertid kunde bortfalla när de förföll till betalning. Munck har med all rätt understrukit de praktiska olägenheter som majoritetens ståndpunkt medförde. Enligt Munck gick borgenärs befogenhet att ingripa förlorad i och med att avkastningen betalades ut till annan än krfm eller syssloman. Han har tydligen inte tänkt sig att surrogation skulle kunna inträda, och det är måhända riktigt.

JR Lennander konstaterar rakt på sak att borgenärs rätt att påkalla omhändertagande av avkastningen måste liksom andra rättsverkningar av utmätningen tillerkännas verkan mot tredje man. Denna deklaration överensstämmer med min uppfattning ehuru den inte synes utgå från någon närmare analys av vad fastighetsutmätningen omfattar.

Sammanfattningsvis vill jag göra gällande följande:

Fysiska tillbehör får aldrig utmätas för sig vare sig före eller efter utmätning av fastigheten.

Utestående icke förfallna fordringar är adpertinenser. Vad som intjänats före fastighetens utmätning (eller fastighetsägarens konkurs) kan ha disponerats före utmätningen (eller konkursen) genom pantförskrivning eller överlåtelse — troligen med sakrättslig verkan mot bl. a. fastighetsägarens borgenärer.

Utmätning kan före fastighetsutmätning (eller konkurs) troligen ske med sakrättslig verkan beträffande avkastning som var intjänad när utmätningen skedde.

Fastighetens utmätning omfattar inte bara fysiska tillbehör utan även andra adpertinenser — bl. a. utestående icke förfallen civil avkastning — utan något särskilt beslut.

Efter fastighetens utmätning kan (som de skiljaktiga i rättsfallet förklarat) särskild utmätning av civil avkastning ske först sedan den har förfallit till betalning.

Fysiska tillbehör kan försvinna efter fastighetens utmätning. Detsamma gäller civil avkastning om inte 12:8 eller 9 UB tillämpas i tid.