



AVKASTNING

**– en studie av begreppet avkastning samt rätten till avkastning
i olika rättsförhållanden**

Veronica Eckerby

Datum Date 2005-06-15		Avdelning, Institution Division, Department Ekonomiska institutionen Avdelningen för rätt och rättsfilosofi 581 83 LINKÖPING		 Linköpings universitet	
Språk Language X Svenska/Swedish Engelska/English	Rapporttyp Licentiatavhandling Examensarbete C-uppsats X D-uppsats Övrig rapport _____	ISBN:			
		ISRN: LIU-EKI/AJP-D—2005/022--SE			
		Serietitel			
		Serienummer/ISSN			
URL för elektronisk version					
Titel Title		Avkastning – en studie av begreppet avkastning samt rätten till avkastning i olika rättsförhållanden A study of the concept of returns and the right to returns in different legal relations			
Författare Author		Veronica Eckerby			
Sammanfattning Abstract Vad är avkastning? Trots att de flesta är bekanta med ordet är det ett svårdefinierat begrepp. Avkastning kan även definieras på olika sätt i olika sammanhang. Detta kan illustreras med hjälp av ett exempel i form av en investering i en andel i ett aktiebolag. Bolagets vinst kan komma aktieägarna till del på två sätt, dels i form av utdelning, dels i form av att aktien ökar i värde. Ett snävt synsätt på avkastning skulle omfatta endast utdelningen, medan ett vidare begrepp inkluderar värdeökningen. Normalt tänker man sig att avkastningen av viss egendom tillfaller egendomens ägare, och att denne är fri att förfoga över densamma. Fråga uppkommer dock om vem som har rätt till avkastningen i en rad olika situationer, såsom vid panträtt, köp återtaganderätt. Rätten till avkastning har behandlats på olika sätt av lagstiftaren, och vissa fall är helt oreglerade. Denna uppsats behandlar rätten till avkastning från ett visst förmögenhetsobjekt i svensk rätt, med utgångspunkt i en rad olika rättsförhållanden. Inledningsvis behandlas begreppet avkastning med utgångspunkt i ekonomisk litteratur. För att avgöra vad som kan anses utgöra avkastning diskuterar författaren även vilka funktioner möjligheten till avkastning fyller. Därefter integreras det ekonomiska perspektivet med juridiska aspekter, i syfte att klargöra vilka inkomster som, i juridiskt hänseende, behandlas som avkastning. Författaren diskuterar härvid även samspelet mellan det ekonomiska livet och juridiken. Efter begreppsdiskussionen behandlas hur rätten till avkastning regleras i de olika rättsförhållandena köp, hyra, panträtt, retentionsrätt samt återtaganderätt. Utifrån regleringens innehåll och de aspekter på avkastning som framkommit tidigare i uppsatsen, diskuterar författaren huruvida en enhetlig tanke står att finna bakom valet av reglering. Därefter utreds vilka intressen som bör beaktas vid bedömningen av rätten till avkastning, i de fall där lagstiftning saknas. Slutligen gör författaren en avvägning mellan dessa intressen i några rättsförhållanden för vilka lagstiftning angående rätten till avkastning saknas.					
Nyckelord Keyword Avkastning, köp, hyra, panträtt, retentionsrätt, återtaganderätt, sakrätt					

Datum Date 2005-06-15		Avdelning, Institution Division, Department Ekonomiska institutionen Avdelningen för rätt och rättsfilosofi 581 83 LINKÖPING		 Linköpings universitet	
Språk Language X Svenska/Swedish Engelska/English		Report category Licentiate thesis Degree thesis Thesis, C-level X Thesis, D-level Övrig rapport _____		ISBN: ISRN: LIU-EKI/AJP-D—2005/022--SE Title of series Series number/ISSN	

URL, Electronic version http://www.ep.liu.se/exjobb/eki/2005/ajp/022	
Titel Title Författare Author	Avkastning – en studie av begreppet avkastning samt rätten till avkastning i olika rättsförhållanden A study of the concept of returns and the right to returns in different legal relations Veronica Eckerby
Sammanfattning Abstract <p>It is hard to define the concept of returns. Definitions may vary depending on the context, which can be illustrated using the example of an investment in shares. If a company generates profits the shareholders may benefit in two different ways; firstly the shares may pay dividends, secondly the value of the shares may increase. The total rate return can be calculated as the dividends received added with the increase in value. Nevertheless some will argue that only the dividends can be considered return of the investment.</p> <p>In most cases the returns of a certain object is at the disposal of the owner of that object. However, in some legal relations the question may arise of who is entitled to the returns, in cases of for example purchase, leasing or repossessing. The right to returns in different cases is submitted to different regulations, and in some legal relations the right to returns is not regulated at all. In this thesis the right to returns of a certain object according to Swedish law is discussed.</p> <p>The author starts by studying the concept of returns in economical literature. Next the economical perspective is integrated with legal aspects, in order to determine which types of income are legally considered returns. The connection between economical life and legal regulations is also discussed. Finally the author describes, and discusses, the regulation of the right to returns of a certain object that is the subject of purchase, leasing, pawn, lien and repossessing.</p>	
Nyckelord Keyword Return, purchase, leasing, pawn, lien, repossessing	

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRKORTNINGAR.....	9
1 INLEDNING	10
1.1 Problembakgrund.....	10
1.2 Problemformulering.....	11
1.3 Syfte	11
1.4 Metod	11
1.5 Disposition	12
2 BEGREPPE T AVKASTNING	13
2.1 Inledning	13
2.2 Begreppet avkastning i nationalekonomisk litteratur	13
2.2.1 Tillväxt genom investering	14
2.2.2 Naturlig avkastning – ett snävt avkastningsbegrepp.....	14
2.2.3 Ränteinkomster	16
2.2.4 Inkomst av handel.....	19
2.2.5 Inkomst av tillverkning och försäljning.....	21
2.2.6 Inkomst av aktier	22
2.2.7 Inkomst av uthyrning	23
2.3 Begreppet avkastning i företagsekonomisk litteratur	24
2.3.1 Investeringsbegreppet inom företagsekonomi.....	25
2.3.2 Kalkylränta.....	25
2.3.4 Kompensation för förlorad köpkraft.....	26
2.3.5 Kompensation för risk	27
2.4 Begreppet avkastning ur juridisk synvinkel.....	28
2.4.1 Ekonomins fokus på tillväxt	28
2.4.2 Juridikens behov av objekt och identitet.....	29
2.4.3 Samspelet mellan ekonomi och juridik.....	32
2.5 Avslutande diskussion	33
2.5.1 Avkastningens karaktäristiska drag.....	34
2.6 Sammanfattning	37
3 RÄTTEN TILL AVKASTNING I OLIKA RÄTTSFÖRHÅLLANDEN.....	39
3.1 Inledning	39
3.2 Köp.....	39
3.2.2 Köp av fast egendom	39
3.2.3 Köp av lös egendom	42
3.3 Hyra	47
3.3.1 Hyra av fast egendom	47
3.3.2 Hyra av lös egendom	48
3.4 Panträtt	50
3.4.1 Panträtt i fast egendom	50
3.4.2 Panträtt i lös egendom.....	52
3.5 Retentionsrätt	55
3.6 Återtaganderätt.....	56

4 KAN EN ENHETLIG TANKE URSKILJAS BAKOM REGLERINGEN AV RÄTTEN TILL AVKASTNING?	61
4.1 Inledning	61
4.2 Lagstiftarens strävan efter en praktisk reglering.....	61
4.3 Avkastningens samband med äganderätten	63
4.4 Avkastningens samband med risk.....	65
4.5 Sammanfattning	66
5 HUR BÖR RÄTTEN TILL AVKASTNING BEDÖMAS NÄR LAGSTIFTNING SAKNAS?	67
5.1 Inledning	67
5.2 Vilka intressen bör beaktas?	67
5.2.1 Skyddet för äganderätten	67
5.2.2 Praktiska aspekter	68
5.2.3 Kompensation för risk	69
5.3 Vilka avvägningar blir aktuella?.....	70
5.3.2 Återtaganderätt.....	70
5.3.3 Panträtt	71
5.3.4 Retentionsrätt	73
5.3.5 Hyra	74
5.4 Sammanfattning	74
KÄLLFÖRTECKNING	76

FÖRKORTNINGAR

AvbetKöpL	Lagen (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.
Depch	Departementschef
HB	Handelsbalken (1736:1232)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
JB	Jordabalken (1970:994)
JustR	Justitieråd
KL	Konkurslagen (1987:672)
KKL	Konsumentköplagen (1990:932)
KKrL	Konsumentkreditlagen (1992:830)
Krfm	Kronofogdemyndigheten
KtjL	Konsumenttjänstlagen (1985:716)
KöpL	Köplagen (1990:931)
LB	Lagberedningen
NJA	Nytt Juridiskt arkiv, avd 1
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd 2
Prop	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
SkbrL	Lagen (1936:81) om skuldebrev
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
UB	Utökningsbalken (1981:774)

1 INLEDNING

1.1 Problembakgrund

Vad är avkastning? Trots att de flesta är bekanta med ordet, är det ett svårdefinierat begrepp. I Svenska Akademiens ordlista står, som synonym till ordet avkasta, ordet inbringa. Det ger inte mycket ledning. I stavningsprogrammet i Microsoft Word finns fler synonymer, bl.a. behållning, vinst, inkomst, utdelning och ränta. Av dessa ord kan vi sluta oss till att det rör sig om ett ekonomiskt utbyte. Detta ekonomiska utbyte kommer i uppsatsen, då det inte är fastslaget att det rör sig om avkastning, att benämnas inkomst.

Den som väljer att placera pengar på ett sparkonto förväntar sig avkastning i form av ränta på kapitalet. Att ”leva på räntor” innebär att klara sig på den avkastning som en investering genererar och därför ej behöva röra själva kapitalet. Avkastning kan dock definieras på olika sätt i olika sammanhang. Detta kan illustreras med hjälp av ett exempel i form av en investering i en andel i ett aktiebolag. Om bolaget går bra, och genererar vinster, kan detta komma aktieägarna till del på två sätt, dels i form av utdelning, dels i form av att aktien ökar i värde. När aktien avyttras kan den totala räntabiliteten på kapitalet beräknas som summan av de utdelningar som erhållits och värdeökningen. En viktig skillnad mellan de två avkastningsformerna ligger dock i att ägaren kan förfoga över utdelningen redan vid utdelningstillfället, då denna skiljs från ursprungsobjektet, medan värdeökningen läggs till kapitalinvesteringen och realiseras först vid avyttringen av aktien. Ett snävt synsätt på avkastning skulle omfatta endast utdelningen, medan ett vidare begrepp inkluderar värdeökningen.

Normalt tänker man sig att avkastningen av viss egendom tillfaller egendomens ägare, och att denne är fri att förfoga över densamma. Fråga uppkommer dock om vem som har rätt till avkastningen i en rad olika situationer, såsom vid panträtt, köp och återtaganderätt. Rätten till avkastning i de olika fallen har behandlats på olika sätt av lagstiftaren. Behandlingen varierar även beroende på om avkastningen är skild från ursprungsobjektet eller ej. Vissa situationer regleras inte alls i lagstiftningen och olika åsikter, avseende rättsläget, har uttrycks i doktrinen. Ytterligare en skillnad mellan de olika rättsförhållandena ligger i att i vissa fall är reglerna dispositiva, och parterna kan således själva avtala om rätten till avkastning, medan i andra fall reglerna är tvingande.

Denna uppsats behandlar hur rätten till avkastning från ett visst förmögenhetsobjekt har reglerats i svensk rätt, med utgångspunkt i en rad olika rättsförhållanden.

1.2 Problemformulering

1. Vad är avkastning och hur definieras denna i olika sammanhang?

- Vilka karaktäristiska drag kan urskiljas hos avkastning?

2. Hur regleras rätten till avkastning vid köp, hyra, panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt?

- Kan en enhetlig tanke urskiljas bakom hur rätten till avkastning reglerats i de olika rättsförhållandena?

3. Hur bör rätten till avkastning bedömas när lagstiftning saknas?

- Vilka intressen bör beaktas och vilka avvägningar blir aktuella?

1.3 Syfte

Mitt syfte med uppsatsens är att analysera begreppet avkastning, beskriva hur rätten till avkastning har reglerats i olika rättsförhållanden samt diskutera dels vilka principer som ligger bakom regleringen, dels vilka intressen som bör beaktas och hur dessa bör avvägas mot varandra vid bedömning av rätten till avkastning, när lagstiftning saknas.

1.4 Metod

För att kunna resonera kring hur rätten till avkastning regleras i olika rättsförhållanden, måste först begreppet avkastning definieras, så att de typer av inkomster som behandlas som avkastning kan fastställas. Eftersom avkastning är en företeelse som behandlas relativt utförligt inom de ekonomiska disciplinerna, kommer jag att börja med att studera avkastningsbegreppet i ekonomisk litteratur. Som hjälp, vid gränsdragningen avseende vad som kan anses utgöra avkastning, kommer jag även att studera, och diskutera, vilka funktioner som möjligheten till avkastning fyller. Jag kommer härvid att utgå från både företagsekonomisk och nationalekonomisk litteratur, för att klargöra avkastningens funktioner, dels för den enskilde, dels för samhällsekonomin. För att kunna nå fram till en definition av begreppet avkastning, som kan ligga till grund för juridisk analys, måste emellertid även juridiska aspekter på begreppet avkastning beaktas. Jag kommer därför att integrera det ekonomiska perspektivet med juridiska aspekter, i syfte att klargöra vilka inkomster som, i juridiskt hänseende, behandlas som

avkastning. Härvid kommer jag att resonera även kring samspelet mellan det ekonomiska livet och juridiken.

Efter att ha fört en diskussion kring begreppet avkastning, avser jag studera hur rätten till avkastning har reglerats vid köp, hyra, panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt. De källor som här blir aktuella är de klassiska rättskällorna; lagtext, förarbeten, praxis och doktrin. Utifrån regleringens innehåll i de olika fallen, skall jag utreda huruvida en enhetlig tanke (allmän princip) står att finna bakom valet av reglering. För att avgöra detta, kommer jag att närmare studera och diskutera, dels avvägningar som framkommer i förarbeten, dels de aspekter på avkastningen som framkommit under arbetet med denna uppsats. Med utgångspunkt i de allmänna principer som står att finna bakom regleringen av rätten till avkastning, ämnar jag diskutera vilka intressen som bör beaktas vid bedömningen av rätten till avkastning, i de fall där lagstiftning saknas. Därefter skall jag göra en avvägning mellan dessa intressen i några rättsförhållanden för vilka lagstiftning angående rätten till avkastning saknas.

1.5 Disposition

Uppsatsen är indelad i fem kapitel. I närmast följande kapitel behandlar jag begreppet avkastning, inledningsvis med utgångspunkt i ekonomisk litteratur. Det första avsnittet är inriktat på nationalekonomisk litteratur. I det andra avsnittet ligger fokus på avkastning som ett resultat av en företagsekonomisk investering. Dessa avsnitt utgör huvudsakligen referensram, men vissa reflekterande inslag förekommer, vilket markeras genom att dessa avsnitt försetts med rubriken diskussion. Därefter diskuterar jag samspelet mellan ekonomin och juridiken, samt fastställer vad som krävs för att en inkomst skall behandlas som avkastning. I kapitel tre behandlar jag hur rätten till avkastning har reglerats av lagstiftaren vid köp, hyra, panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt. De olika rättsfigurerna behandlas var för sig i framställningen, vilken helt utgör beskrivning av fakta. Kapitel fyra ägnas åt en diskussion angående huruvida en allmän princip står att finna bakom hur regleringen av rätten till avkastning har skett i de berörda rättsförhållandena. I kapitel fem läggs principerna bakom regleringen till grund för ett resonemang kring hur rätten till avkastning bör bedömas när lagstiftning saknas. Samtliga kapitel avslutas med en kort sammanfattning.

2 BEGREPPET AVKASTNING

2.1 Inledning

För att närmare kunna fördjupa mig i rätten till avkastning i olika rättsförhållanden, har jag valt att inleda med att studera synen på avkastning i ekonomisk litteratur. Jag kommer i detta kapitel att först redogöra för det nationalekonomiska perspektivet, med fokus på avkastningens betydelse för samhället och ur en historisk synvinkel. Därefter kommer jag att ta upp det företagsekonomiska perspektivet, varvid fokus ligger på investeringsbegreppet i relation till avkastningen och avkastningskravet. Båda dessa perspektiv kommer att användas i en diskussion kring huruvida avkastningsbegreppet kan definieras utifrån ekonomisk litteratur. Jag kommer därefter att behandla samspelet mellan ekonomin och juridiken, samt juridiska krav på avkastningen. Avslutningsvis sker en analys av olika typer av inkomster, för att avgöra om de uppfyller de kriterier för avkastning som har kunnat urskiljas i den ekonomiska och juridiska litteraturen.

2.2 Begreppet avkastning i nationalekonomisk litteratur

Nationalekonomi är vetenskapen om hur ett samhälle använder sina begränsade resurser och hur ekonomisk-politiska åtgärder påverkar resurs- och välfärdsfördelningen. Nationalekonomin kan delas in i mikroekonomi och makroekonomi. Inom delområdet mikroekonomi analyseras hur aktörerna på enskilda marknader handlar, hur marknaderna fungerar, prisbildning och resursallokering. Delområdet makroekonomi behandlar samhällets ekonomi ur ett helhetsperspektiv. Problem som arbetslöshet, inflation, ekonomisk tillväxt och konjunktursvängningar är föremål för diskussion.

Modern nationalekonomi har blivit alltmer präglad av matematiska samband och formler. I många fall kan dock tankar, som från början uttryckts i formler, analyseras och förklaras även med ord. Den moderna nationalekonomin anses ha grundats av Adam Smith på 1700-talet,¹ men ekonomiskt tänkande förekom givetvis långt före hans tid. Själva ordet *ekonomi* härstammar från grekiskans "oikonomia", ett ord som förekommer redan i en skrift av Aristoteles på 300-talet f Kr och är bildat av två ord som betyder "hus" och "förvaltning".²

¹ Adam Smith var en skotsk moralfilosof, som år 1776 gav ut ett stort arbete om nationernas välstånd.

² Dickson, *Nationalekonomin genom tiderna*, s 5

2.2.1 Tillväxt genom investering

Ett samhälles resurser, vilka även kallas produktionsfaktorer, utgörs av jord, arbetskraft och kapital.³ Dessa kan nyttjas på olika sätt för att ge avkastning, och inom nationalekonomin finns många teorier om hur resurserna skall nyttjas för att på sikt ge maximal ekonomisk tillväxt. Några av dessa teorier skall jag presentera närmare nedan. Ett lands ekonomiska tillväxt definieras ofta som en ökning av bruttonationalprodukten, BNP.⁴ Bruttonationalprodukten kan användas till tre olika ändamål, nämligen konsumtion, investeringar och utrikeshandel.

Ekonomisk tillväxt kan skapas antingen genom ökade insatser av produktionsfaktorerna kapital och arbete, eller genom att de insatta resurserna används mer effektivt, så att de åstadkommer ett bättre produktionsresultat.⁵ Arbetsinsatserna ökar genom att befolkningen växer, att fler söker arbete eller arbetar fler timmar. Kapitalet ökar genom *investeringar*. Med investeringar avses här de ekonomiska resurser som satsas på att öka realkapitalet i samhället, d.v.s. för att bygga ut eller modernisera produktionsapparaten. Realkapitalets tillväxt är en betydelsefull faktor bakom den snabbt stigande materiella standarden i industriländerna under de senaste hundra åren.⁶ Investeringar för med sig teknisk utveckling, och en växande och moderniserad produktionsapparat höjer människornas produktionsförmåga avsevärt. På det sättet är dagens välfärd i hög grad en följd av gårdagens investeringar, och dagens investeringar lägger i sin tur grunden för morgondagens produktivitetsökning och tillväxt.

Efter att ha konstaterat att investeringar leder till tillväxt, blir frågan om och när denna tillväxt kan betraktas som avkastning av dessa investeringar.

2.2.2 Naturlig avkastning – ett snävt avkastningsbegrepp

Jordabalken delar in inkomster av fast egendom i *naturlig avkastning* och *annan inkomst av fastigheten*.⁷ Den naturliga avkastningen utgörs av skogsavkastning, olika slags skördar från odlingar och allt annat som fastigheten frambringar ”på den naturliga alstringens väg”.⁸ Den naturliga avkastningen av fast egendom inkluderar således alster

³ Lönnroth och Hansson, *Ekonomi för alla*, s 36

⁴ Eklund, *Vår ekonomi* s 124

⁵ Blanchard, *Macroeconomics*, s 206

⁶ Eklund, *Vår ekonomi*, s 132, se även Lönnroth och Hansson, *Ekonomi för alla*, s 95 f

⁷ 4 kap 10 § JB, jfr Westerlind, *Kommentar till Jordabalken*, s 350

⁸ SOU 1947:38 s 193, se vidare nedan under avsnitt 3.2.1

av fastigheten, likaväl som dennas naturtillgångar, i form av t.ex. grustäkt och torvtäkt. Naturlig avkastning av lös egendom utgörs på motsvarande sätt av avkomma till djur, d.v.s. avel. På grund av genteknikens utveckling är naturlig avkastning kanske inte längre något entydigt och självklart begrepp. Man kan till exempel diskutera huruvida kloning av ett djur kan anses innebära att klonen är avkomma till det klonade djuret. Om man utgår från det nyss citerade uttalandet avseende fast egendom, i SOU 1947:38, torde man emellertid kunna dra slutsatsen att kloning faller utanför det naturliga avkastningsbegreppet. Klonen kan ju knappast anses ”frambringad på den naturliga alstringens väg”. Oavsett att naturlig avkastning kan vara ett mindre lämpligt begrepp i vissa sammanhang är det den terminologi som används i 4 kap 10 § Jordabalken, vilket knyter an till behandlingen av rätten till avkastning senare i uppsatsen.⁹ Det torde vara svårt att finna ett annat begrepp som kan användas för avkastning av både fast och lös egendom. Jag har därför valt att i uppsatsen använda begreppet naturlig avkastning när jag syftar på naturligt alstrad avkomst av fast och lös egendom.

Att fast egendom ger dess ägare inkomster i form av skördar och liknande är ingenting nytt. Människan har i alla tider levt av jordens avkastning, i form av frukt, bär, svamp och annan gröda. Jag kommer att i detta kapitel använda den naturliga avkastningen av fast egendom som en bas för en diskussion angående huruvida detta snäva avkastningsbegrepp bör vidgas till att omfatta även andra typer av inkomster. Detta kommer att ske genom jämförelser mellan den naturliga avkastningen av fast egendom och andra typer av inkomster. Diskussionen kommer att knyta an till samhällsutvecklingen, och även till nationalekonomiska teorier genom tiderna. För varje inkomsttyp kommer en diskussion att föras, angående likheterna och skillnaderna mellan den naturliga avkastningen och inkomsttypen. Denna analys kommer senare i uppsatsen att integreras med företagsekonomiska och juridiska aspekter på avkastningen, varvid slutsatserna presenteras i avsnitt 2.4.

2.2.2.1 Vad karaktäriserar den naturliga avkastningen?

Det ursprungliga ändamålet med naturlig avkastning av fast egendom var att tjäna som levebröd åt den som brukade jorden. Jordbrukaren investerar i jorden, dels i form av ekonomisk insats vid ett eventuellt inköp av jorden och vid inköp av t.ex. utsäde, dels i form av arbetsinsatser under året. Dessa investeringar leder till avkastning, på vilken

⁹ Se avsnitt 3.2.2

jordbrukaren livnär sig. Karaktäristiskt för denna avkastning är för det första att den är beroende av jordbrukarens insats. Utan att så kan han inte skörda. Vidare föreligger ett osäkerhetsmoment; jordbrukaren kan aldrig på förhand veta det exakta utfallet av hans investering. Utmärkande är också tidsavståndet mellan investeringen och avkastningen. Det sista urskiljbara karaktärsdraget är att större delen av kapitalinvesteringen inte måste förbrukas för att erhålla avkastningen. Det inköpta utsädet konsumeras, men jorden kan brukas om och om igen. Vad avser detta karaktärsdrag finns emellertid undantag. Avkastning av fastigheten i form av inkomster av t.ex. torvtäkt, grustäkt och stentäkt, kräver nämligen konsumtion av en del av fastigheten. Dessutom utarmas jord efter en längre tids brukande, varför en del av fastigheten kan anses förbrukad även vid avkastning i form av gröda.

Det vore emellertid synnerligen opraktiskt om alla var jordbrukare. Redan Platon utvecklade idéer om arbetsfördelning och specialisering. I dialogen *Staten* beskrivs hur ett samhälle växer fram med sträng arbetsfördelning, som leder till högre effektivitet.¹⁰ Han konstaterade att människor har grundläggande behov av föda, bostad och kläder, och det mest effektiva är att en person håller sig till ett yrke som tillgodoser ett av dessa behov, och låter de andra behoven ombesörjas av den som har det som yrke. Så har även samhället utvecklats; de som inte har primär tillgång till jordens avkastning kan genom byte eller köp ändå ta del av den. Avkastningen av jorden har ett stort samhällsekonomiskt intresse, eftersom avkastningen skall räcka till föda åt alla, och det är således av stor vikt för samhället att de som äger jord brukar den på bästa sätt.

2.2.3 Ränteinkomster

Medan inkomster från jordbruk och andra naturliga inkomstkällor sällan har ifrågasatts, har synen på inkomster av pengar, ränteinkomster, under vissa tidsperioder varit mycket negativ.

2.2.3.1 Aristoteles

Hos Aristoteles betecknar ordet ”oikonomia” (ekonomi) snarast det privata hushållets ekonomi, men Aristoteles berörde även frågor som kan betraktas som nationalekonomiska, då han resonerar kring ekonomiska frågor som byten, pengar, priser och värden. Byte, av en konsumtionsvara mot en annan, betraktas av Aristoteles

¹⁰ Platon, *Staten*, s 85 f

som ”naturligt”, och även föredömligt, därför att människans behov av en vara är begränsat.¹¹ I ett specialiserat samhälle är det nödvändigt att den, som producerar gröda, gör bytesaffärer med t.ex. den som syr kläder. Byten, där pengar var involverade, var inte helt naturliga, men att sälja en vara för att få pengar till att köpa en annan vara var ändå en nödvändig bytesform. Att ägna sig åt penningutlåning och ta ränta betraktades som det mest onaturliga av alla sätt att skaffa sig tillgångar. Aristoteles uttryckte att det är naturligt att gröda och boskap förökas, men inte pengar; pengar är skapade att vara bytesmedel.¹² Pengar kan alltså, enligt Aristoteles, inte ge upphov till avkastning. Att låna ut pengar mot ränta ansåg Aristoteles etiskt förkastligt, och ränteinkomsten betraktades som en orättmätig vinst på låntagarens bekostnad.

2.2.3.2 Katolska kyrkan

Uppfattningen, att utlåning av pengar mot ränta är omoralisk, återfinns även hos den romersk-katolska kyrkan under medeltiden, och i dåtida lagstiftning förekom förbud mot att ta ränta.¹³ Den negativa synen på räntan härstammade från gamla testamentet i Bibeln: ”Du skall icke taga ränta av din broder, varken på penningar eller på livsmedel eller på något annat varpå ränta kan tagas”.¹⁴ Förbudet mot ränta kunde emellertid kringgås, och sådana möjligheter utnyttjades naturligtvis flitigt.¹⁵

Den kanoniska rättens förbud mot ränta infördes i svensk medeltida lagstiftning, men ersattes senare av ett förbud mot ränta över en viss nivå, i enlighet med den romerska rättens ockerförbud.¹⁶ Enligt 1734 års lag var ränta över 6 procent förbjudet. Efter hand modifierades bestämmelsen om viss maximiränta, och den avskaffades helt så sent som år 1907.¹⁷ Ett övergripande förbud mot ocker finns emellertid kvar i nuvarande lagstiftning, vilket innebär att ett låneavtal kan förklaras ogiltigt, eller jämkas, om en långivare utnyttjar en låntagares prekära situation och tar ut en oskäligt hög ränta.

2.2.3.3 Skolastikerna

¹¹ Sandelin m fl, *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 14

¹² Aristoteles, *Politics*, 1357a-1358b, cit efter Sandelin m fl, *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 15

¹³ Modéer, *God affär eller brottslig gärning*, s 520

¹⁴ 2 Mos 20:9- 10, 5 Mos 22:25

¹⁵ Dickson, *Nationalekonomi genom tiderna*, s 6

¹⁶ Ockerbegreppet innebar enligt romarrätten ett överskridande av räntemaximum, se Modéer, *God affär eller brottslig gärning*, s 520

¹⁷ Sandelin m.fl., *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 15, not 2

Det skolastiska tänkandet bygger dels på den katolska rätten och Bibeln, dels på den romerska rätten och Aristoteles filosofi. Således var även skolastikerna principiellt negativt inställda till ränta, och det ansågs som ett utslag av snikenhet att försöka få pengar att föröka sig.¹⁸ Olika skolastiska författare diskuterade emellertid undantag då det ansågs vara tillåtet att ta ränta. Flera författare menade t.ex. att om låntagaren inte betalar tillbaka lånet vid överenskommen tidpunkt, kan långgivaren kräva dröjsmålsränta. Andra hävdade att om långgivaren kan visa att utlåningen kostar honom något, kanske till och med i form av utebliven vinst, så har han rätt att kräva kompensation för att hållas skadelös.¹⁹

2.2.3.4 Diskussion

Det nationalekonomiska tänkandet från och med antiken till och med skolastikerna uppvisar, trots det stora tidsavståndet mellan perioderna, viktiga gemensamma drag. Fokus ligger mer på moral och rättvisa än på ekonomiska orsakssamband.

Framställningen är oftast knuten till handel eller andra former av byten. Avkastningen av fast egendom anses vara självklar, och blir därför inte föremål för diskussion, medan ränteinkomster möter ett mycket starkt motstånd och inte anses vara rättmätig avkastning.

Som framgått ovan är avkastningen av fast egendom beroende av jordbrukarens insats, både ekonomiskt och arbetsmässigt. Inkomst av ränta kräver däremot ofta inte någon arbetsinsats av den som lånar ut pengar. Förmodligen är detta en av anledningarna till att tidigare filosofer hade så svårt att acceptera den här typen av inkomster. Samhällets produktion var koncentrerad till jordbruket, och helt beroende av att människor arbetade fysiskt. Möjligheten, för människor att skaffa sig inkomster utan att arbeta, utgjorde ett hot mot samhället i dess dåvarande form, emedan produktionsresultaten var beroende av fysiskt arbete. Den som ägnade sig endast åt penningutlåning ansågs inte själv bidra till samhällets produktion. Samtidigt utgjorde utlåningen en risk för att produktionen påverkades även genom att låntagaren erhöll pengar till sitt uppehälle utan att delta i produktionsprocessen. Möjligheten att låna pengar ansågs därför inte vara ett samhällligt intresse.

I dagens samhälle är pengautlåning en viktig del av det ekonomiska livet. Med den ökade segregeringen mellan generationer skulle få klara sitt behov av t.ex. bostad och

¹⁸ Dickson, *Nationalekonomi genom tiderna*; s 6

¹⁹ Sandelin m.fl., *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 18

transportmedel, om det inte fanns en möjlighet att låna pengar hos banker eller andra kreditinstitut. Även de flesta företag är beroende av lån från banker och andra kreditinstitut för att finansiera sin verksamhet. Möjligheten att låna pengar kan därför numera sägas vara ett nödvändigt stöd för produktiviteten i samhället. Utlåning i större skala kräver också en arbetsinsats av kreditgivaren, i form av handläggning, inhämtande av kreditupplysning, kontroll av säkerhet och löpande fakturering av ränte- och amorteringskrav. Ett osäkerhetsmoment är förknippat med långivning, även om detta, till skillnad från osäkerhetsmomentet vid naturlig avkastning, kan reduceras genom t.ex. kreditupplysningar och säkerheter för lånet. Ytterligare likhet med den naturliga avkastningen föreligger på det sättet att kapitaldelen av långivarens initiala investering förblir intakt, medan löpande inbetalningar i form av ränta erhålls under lånetiden.

2.2.4 Inkomst av handel

Under medeltiden diskuterades också frågan i vad mån det borde vara tillåtet att bedriva vinstgivande handel. Den framstående teologen och filosofen Thomas av Aquino slog på 1200-talet fast att sådan handel var rättmätig endast i den mån vinsten skulle användas till det egna uppehållet, till välgörenhet eller till fortsatt handel för att förse allmänheten med varor.²⁰ Handel med vinst för annat syfte skulle inte tillåtas. Denna inställning har ifrågasatts, och den har mera sällan vunnit gehör i praktiken. Samhällets utveckling har sedan medeltiden alltmer flyttat fokus från jordbruket till andra typer av inkomstkällor, och senare samhällsekonomiska teorier har i större eller mindre utsträckning lagt tyngdpunkten på handelns betydelse för tillväxten.

2.2.4.1 Merkantilism

Merkantilism är en sammanfattande beteckning på åsikter som står att finna i ekonomisk litteratur från och med 1500 till och med 1700-talet. Trots att läran visar upp tämligen olikartade inslag, kan viktiga gemensamma huvuddrag urskiljas hos de flesta av de merkantilistiska författarna, t.ex. strävan efter att stärka den egna statens makt och välstånd i förhållande till andra stater. Medlet för att uppnå detta ansågs i första hand vara handel.²¹ Enligt dessa författare innebar rikedom huvudsakligen pengar, guld och silver, främst därför att det går lättare att skaffa sig vad man vill ha med pengar än med

²⁰ Dickson, *Nationalekonomin genom tiderna*, s 6

²¹ Magnusson, *Merkantilism*, s 177 f

någon annan vara.²² Därför ville merkantilisterna dels främja export av landets egna produkter mot betalning i guld och silver, dels motverka import av varor, och därmed utflödet av guld och silver. Skillnaden mellan export och import, handelsbalansen, blev ett mått på landets välfärd.²³ Exporten främjades bl.a. genom exportpremier och genom kolonisering av främmande länder, för att säkerställa leverans av råvaror. Medlen för att motverka import var tullar och importförbud.²⁴

2.2.4.2 Fysiokrati

Fysiokratien var en inriktning under 1700-talet, d.v.s. under samma tidsperiod som merkantilismen existerade, som uppkom delvis som en reaktion mot de merkantilistiska tankegångarna.²⁵ Fysiokraterna trodde på en ”naturlig ordning” inte bara för naturen, utan även för samhället. Genom en felaktig lagstiftning, främst den merkantilistiska politikens olika former av stöd till export och industri, hade den faktiska ordningen kommit att skilja sig från den naturliga, menade fysiokraterna.²⁶

Jordbruket hade en central ställning i det fysiokratiska tänkandet, eftersom man ansåg att jordbruket var den enda näring som kunde ge ett positivt nettoresultat.²⁷ Detta förutsatte att jordbruket hade tillräckligt med realkapital i form av dragdjur, boskap och redskap. Då kunde avkastningen räcka inte bara till nytt utsäde och till att föda jordbrukaren och hans familj, utan även till att föda en jordbrukarklass som inte själva arbetade med jorden, d.v.s. jordägarna. Detta illustrerades med en *tableau économique*, föregångaren till modern input- outputanalys och moderna nationalräkenskaper. När ett jordbruk i full ”prosperitet” upprättats, tänkte man sig emellertid inte fortsatt tillväxt.²⁸

2.2.4.3 Diskussion

Merkantilismen innebar en förskjutning av intresset i nationalekonomiska texter från etik och rättvisefrågor till mer handfasta, moderna medel för att nå materiella framsteg. Merkantilisterna skiljer sig från tidigare filosofer även på det sättet att pengar ges en avsevärt mer framskjuten ställning. Handel anses vara den inkomstkälla som ger upphov till störst inkomster. De fysiokratiska tankegångarna visar jordbrukets fortsatt

²² Dickson, *Nationalekonomi genom tiderna*, s 7

²³ Lönnroth, *Politisk ekonomi*, s 33

²⁴ Sandelin m.fl., *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 22

²⁵ Lönnroth, *Politisk ekonomi*, s 49

²⁶ Dickson, *Nationalekonomi genom tiderna*, s 9

²⁷ Dickson, *Nationalekonomi genom tiderna*, s 47

²⁸ Sandelin m.fl., *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 30

starka ställning som inkomstkälla. Även i moderna nationalekonomiska teorier kan båda dessa tankegångar spåras i diskussionen om hur samhället skall maximera produktionsresultaten.

Handelns ursprungliga form var bytesaffären, där ett eller flera objekt byttes mot något annat. På grund av olika fördelning av resurser, och den specialisering som redan Platon framhöll som nödvändig, är bytesaffärer nödvändiga för att människan skall kunna fylla alla sina behov. Pengar underlättar avsevärt bytesprocessen, och merkantilisternas fokus på pengar som bytesvara är därför förståelig. Samhällets utveckling har skapat nya behov hos människan, och idag skulle ett bytessamhälle utan pengar vara otänkbart. Handeln är därför en viktig sektor i samhällsekonomin både ur den aspekten och p.g.a. att den sysselsätter många människor.

Inkomst av handel kräver en initial investering i ett varulager eller liknande. Vanligen krävs också arbetsinsatser av handlaren, t.ex. i form av inköp av varor, kvalitetskontroll, marknadsföring, avtalsupprättande och eventuell leverans. Även vid handel föreligger ett osäkerhetsmoment avseende resultatet av investeringen. Osäkerhetsmomentet kan emellertid för många handlare minskas avsevärt genom noggranna marknadsundersökningar, försiktiga inköp eller en övervältring av risken på köparna genom högre pris. Till skillnad från en investering i jord och utsäde, kan tidsavståndet mellan investeringen och inkomsten av densamma vid handel vara mycket kort. Ännu en skillnad, mot de flesta fall av naturlig avkastning, är att vid handel måste kapitaldelen av investeringen förbrukas genom försäljning för att någon inkomst skall bli aktuell. Med avseende på detta karaktärsdrag, uppvisar inkomsterna av handel större likhet med avkastning av täktverksamhet, än avkastning av odling.

2.2.5 Inkomst av tillverkning och försäljning

Tillverkningen ökade kraftigt i och med industrialiseringen på 1800-talet, och var före denna tidpunkt sällan föremål för nationalekonomiska teoribildningar. Vid mitten av 1800-talet var Sverige fortfarande ett jordbrukssamhälle, 80 procent av landets befolkning fick sin försörjning genom jordbruket.²⁹ Det avgörande genombrottet för industrialiseringen kom på 1870-talet, mot bakgrund av en växande befolkning, som ökade efterfrågetrycket, samtidigt som produktiviteten i jordbruket ökat kraftigt. Vid denna tidpunkt hade nationalekonomin fått en ställning som en självständig vetenskap,

²⁹ Eklund, *Vår ekonomi*, s 364

och antalet teorier och inriktningar expanderade kraftigt.³⁰ Som exempel kan nämnas socialismen och den marxistiska ekonomin, som fokuserade på rättvisa ekonomiska och sociala förhållanden, och den historiska skolan, som förespråkade ett organiskt synsätt med ett helhetsperspektiv på samhället. Bl.a. genom det neoklassiska synsättet, som införde begrepp som marginalnytta, marginalkostnad och marginalintäkt, kom nationalekonomiska teorier att i stor utsträckning uttryckas matematiskt.³¹ Fokus lades alltmer på dels det mikroekonomiska perspektivet, t.ex. hur prismekanismen och olika marknader fungerar, dels hur inflation och arbetslöshet bör bekämpas. Teorier om hur tillväxten skall maximeras kom att i allt större utsträckning fokusera på tillverkning och handel.

2.2.5.1 Diskussion

I dagens samhälle är tillverkningen av varor nära sammanflätad med handel. Skillnaden består i att vid tillverkning bearbetas inköpta varor innan vidareförsäljning sker, vilket innebär en avsevärt större arbetsinsats än vid handel. Tillverkning innebär också vanligen en större initial investering i form av inköp av maskiner och verktyg, såväl som råvaror och halvfabrikat. Till skillnad från vid handel, förbrukas inte hela denna kapitalinvestering vid försäljningen av färdiga varor. Däremot anses många kapitaltillgångar, som fabriker och maskiner, ha en begränsad livslängd, vilket medför att en del av kapitalinvesteringen anses förbrukad vid tillverkningen. Detta innebär en skillnad mot de fall av naturlig inkomst av fast egendom där jorden förblir intakt. Som påpekats ovan kan emellertid jord utarmas efter en längre tids brukande³², varför en mindre del även av en fastighet skulle kunna anses förbrukad var gång avkastning erhålls.

2.2.6 Inkomst av aktier

I och med industrialismen och uppkomsten av storföretag, med behov av fabriksanläggningar och maskiner, ökade storbolagens kapitalbehov kraftigt. Det blev praktiskt taget omöjligt för enskilda kapitalister att förse de största företagen med det kapital som krävdes för investeringar. Vid mitten av 1800-talet blev därför aktiebolaget

³⁰ Sandelin m.fl., *Det ekonomiska tänkandets historia*, s 56

³¹ Lönnroth, *Politisk ekonomi*, s 97ff

³² Se ovan under avsnitt 2.2.2.1

den dominerande ägarformen inom storindustrin.³³ Sett ur aktiebolagets synvinkel är aktien en finansieringskälla. Aktiebolagets finansieringsbehov tillgodoses vanligtvis av dels främmande kapital, d.v.s. lån från en finansiär på vilket ränta skall betalas, dels eget kapital, d.v.s. aktiekapitalet. För aktieägaren är aktien en form av kapitalplacering. Anledningen till ett aktieköp, eller en aktieteckning, är i de flesta fall att aktieägaren önskar få en bra avkastning på sitt kapital.³⁴

Inkomsten, som en aktieägare kan erhålla av sina aktier, består av dels utdelning, dels en eventuell vinst, vid försäljningen, på grund av att aktien ökat i värde. Summan av utdelningen och aktiens kursförändring, uttryckt i procent av det investerade kapitalet, kallas för *effektiv avkastning*.³⁵ De flesta börsnoterade och liknande aktier ger årlig utdelning. Utdelningen, uttryckt i procent av aktiens aktuella börskurs, kallas för *direktavkastning*.³⁶

2.2.6.1 Diskussion

Utdelningen av aktier kan liknas vid en ränteinkomst, även om den vanligen är mer osäker, eftersom betalning av räntan på främmande kapital har högre prioritet vid fördelningen av företagets inkomster. Värdeökningen, som realiserar vid försäljningen, utgör vinst av handel. Här illustreras emellertid den viktiga skillnaden att ägaren kan förfoga över utdelningen under tiden för innehavet, medan vinsten i form av värdeökning fordrar försäljning av aktierna.

2.2.7 Inkomst av uthyrning

Nyttjanderätt i form av hyra kan upplåtas i såväl fast som lös egendom, vilket ger egendomens ägare inkomster i form av hyresintäkter. Fast egendom kan även upplåtas till arrende, för vilken arrendeavgift utgår. Dessa typer av inkomster av fast egendom benämns ofta civil avkastning av fastigheten.³⁷ Uthyrning av fast egendom har länge varit vanligt förekommande, och dess utbredning har blivit större och större under det senaste seklet.³⁸ Hyra av lös egendom har däremot fått ökad betydelse i samhället först under senare år.³⁹ Vid tillfälliga behov av viss egendom ses förhyrning som ett

³³ Eklund, *Vår ekonomi*, s 241

³⁴ Karlsson, *Vad är en aktie?*, Aktiespararen nr 1 1991, s 83

³⁵ Karlsson, *Aktier som kapitalplacering*, Aktiespararen nr 2 1992, s 85

³⁶ Karlsson, *Aktier som kapitalplacering*, Aktiespararen nr 2 1992, s 85

³⁷ Se nedan under avsnitt 3.2.1

³⁸ Bengtson och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s 17

³⁹ Bengtsson, *Särskilda avtalstyper I*, s 39

ekonomiskt fördelaktigare alternativ än köp av egendomen. Vid långtidsuthyrning vinner uthyrning försteg framför köp bl.a. genom att förhyraren undviker att binda kapital, och därmed att utsätta sig för den finansiella risk som ett köp innebär.⁴⁰

2.2.7.1 Diskussion

Upplåtelse av nyttjanderätt kräver en initial kapitalinvestering i objektet i vilket nyttjanderätten upplåts. Vidare förekommer oftast ett tidsavstånd mellan investeringen och inkomsterna, vilka vanligen erhålls löpande. Ett avtal om en längre tids upplåtelse innebär att osäkerhetsmomentet blir mindre framträdande, men vid kortare uthyrningsperioder är osäkerhetsmomentet påtagligt. Vid investeringen i objektet kan ju ägaren inte vara säker på att egendomen kommer att hyras ut tillräckligt ofta för att intäkterna skall motsvara hans utgifter. Till skillnad från naturlig avkastning av fast egendom, kräver uthyrning inte alltid någon arbetsinsats av uthyraren. Dock ombesörjer uthyraren i många fall löpande underhåll av hyresobjektet. En framträdande likhet, med de flesta fall av naturlig avkastning av fast egendom, är att vid upplåtelse av hyresrätt till viss egendom konsumeras inte egendomen, utan den kan som regel kan hyras ut vid upprepade tillfällen.

2.3 Begreppet avkastning i företagsekonomisk litteratur

Medan nationalekonomin intresserar sig för tillväxten i hela samhället, fokuserar företagsekonomi på tillväxten hos de enskilda organisationerna. Produktionsfaktorerna i samhället, arbete, realkapital och jord, motsvaras i företagen av personella resurser, reala resurser och finansiella resurser.⁴¹ Dessa resurser är inte obegränsade i ett företag, och det gäller därför att hushålla med resurserna på bästa möjliga sätt. Företagsekonomi kan sägas vara läran om företags hushållning med sina begränsade resurser. Avkastningsbegreppet i företagsekonomisk litteratur inriktar sig huvudsakligen på resultatet av en viss investering. Jag kommer i detta avsnitt att redogöra för investeringsbegreppet, och hur man ställer upp avkastningskrav för en viss investering.

⁴⁰ Se vidare nedan under avsnitt 2.2.5

⁴¹ Andersson, *Kalkyler som beslutsunderlag*, s 16

2.3.1 Investeringsbegreppet inom företagsekonomi

En investering innebär en resursuppoftning i nutid med förhoppning om ett utbyte i form av framtida överskott.⁴² Grundläggande karaktärsdrag hos en investering framträder med denna definition, vilka till stor del överensstämmer med de karaktärsdrag hos avkastning som diskuterats ovan. Viktigt är att det finns ett tidsavstånd mellan resursuppoftningen och det framtida överskottet. Vid en investering görs satsningen i nutid, medan frukterna skördas under en kortare eller längre period i framtiden. Tidsavståndet mellan betalningarna försvårar bedömningen av investeringens lönsamhet. Ett belopp som betalas vid en viss tidpunkt kan inte utan vidare jämföras med ett belopp som betalas vid en annan tidpunkt, dels på grund av penningvärdeförändringar, dels på grund av att kapital kan ge avkastning vid alternativ användning.

Inom företagsekonomi talar man om investeringar av tre olika typer: realinvesteringar, finansiella investeringar och strategiska investeringar.⁴³ Reala investeringar avser materiella tillgångar som t.ex. anläggningstillgångar, medan finansiella investeringar avser aktier och räntebärande papper m.m. Strategiska investeringar kallas även immateriella investeringar, och avser t.ex. forskning och utveckling.⁴⁴ För att avgöra, om ett företag skall avstå en del av sina finansiella resurser till en viss investering, krävs en bedömning av investeringens konsekvenser. En sådan investeringsbedömning består av två delar, en kvalitativ del och en kvantitativ del.⁴⁵ Med kvalitativ del avses de uppgifter om investeringen och dess konsekvenser som inte på ett entydigt sätt går att mäta i pengar. Typexemplet är investeringar i bättre arbetsmiljö. Den kvantitativa delen avser investeringens framtida avkastning i relation till de resurser som tas i anspråk. Nyss nämnda del av bedömningen kallas ofta investeringskalkylering.

2.3.2 Kalkylränta

Vid investeringskalkylering brukar man tala om kalkylränta. Denna består av tre olika faktorer:⁴⁶

1. Kompensation för väntan

⁴² Jfr Yard, *Kalkyler för investeringar och verksamheter*, s 23f

⁴³ Hallgren, *Finansiell styrning och strategi*, s 131

⁴⁴ Andersson, *Kalkyler som beslutsunderlag*, s 179

⁴⁵ Hallgren, *Finansiell styrning och strategi*, s 132

⁴⁶ Yard, *Kalkyler för investeringar och verksamheter*, s 25

2. Kompensation för förlorad köpkraft
3. Kompensation för risk

Kalkylräntan motsvarar företagets avkastningskrav på kapital. Kalkylräntan kan fastställas från ett alternativresonemang om andra investeringsmöjligheter. Den motsvarar då de uteblivna intäkterna från de investeringsprojekt som vi tvingades välja bort. Det är dock svårt, och ibland omöjligt, att få information om förräntningen vid potentiella, alternativa investeringar, vilket gör att man måste tillgripa förenklingar. En möjlighet är att utgå från avkastningen på det kapital som redan finns investerat i företaget. En annan utgångspunkt är att ta hänsyn till kapitalmarknadens avkastningskrav för olika typer av kapital.⁴⁷

Eftersom kalkylräntan skall motsvara avkastningskravet på kapital, kan de tre ovan nämnda faktorerna användas som utgångspunkt vid en diskussion av vad avkastningskravet består i.

2.3.3 Kompensation för väntan

Pengar, som investeras eller sparas på bank, ”växer” vanligen genom ränteinkomsten. Om jag sätter in 1000 kronor på ett bankkonto idag, till en ränta av 2 procent, kommer jag om ett år att ha 1020 kronor på kontot. Om två år är beloppet 1040, 40 kronor o.s.v. Det är därför mer värt att få ett visst belopp idag än att få samma belopp någon gång i framtiden. För att kunna jämföra betalningar som infaller vid olika tidpunkter krävs en omräkningsfaktor. De flesta kalkylmodeller för investeringar försöker göra betalningsströmmar, som ej är parallella i tiden, jämförbara genom s.k. diskontering.⁴⁸ Eftersom en investering innebär att avstå kapital idag, för att istället erhålla det i framtiden, är kompensationen för väntan en viktig del av avkastningen. Ju längre tid investeringen löper över, desto högre kompensation för väntan måste krävas.

2.3.4 Kompensation för förlorad köpkraft

När en bank erbjuder 2 procents ränta på sparkonton, lovar den att för varje tusenlapp jag sparar på banken erhåller jag 20 kronor i ränteinkomst. Banken garanterar antalet kronor, men inte *värdet* av dessa kronor. Om ränteinkomsten är 2 procent medan priserna ökar med 5 procent, har jag förlorat på investeringen med avseende på vad jag

⁴⁷ Andersson, *Kalkyler som beslutsunderlag*, s 182f

⁴⁸ Andersson, *Kalkyler som beslutsunderlag*, s 183. För utförliga beräkningar, se Brealy, Myers och Marcus, *Fundamentals of corporate finance*, s 61ff

kan köpa för pengarna.⁴⁹ Den genomsnittliga prisförändringstakten, inflationen, anges ofta som en förändring i konsumentprisindex, KPI, som är ett vägt genomsnitt av priserna för viktiga varor och tjänster i förhållande till priserna vid en viss referenstidpunkt. Under 1970-talet var den genomsnittliga prisstegringstakten i Sverige 9,2 procent per år, under 1980-talet 7,6 procent, och under 1990-talet 3,0 procent. Under hela 30-årsperioden 1970-2000 var genomsnittet för prisökningen 6,5 procent per år.⁵⁰ Vid en investering är det således viktigt att ta hänsyn till att en del av avkastningen ”äts upp” av den allmänna prisstegringen. Avkastningskravet måste vara högre om man förväntar hög inflation under tiden för investeringen.

2.3.5 Kompensation för risk

Ju högre risk, desto högre avkastning, sägs det ibland. En investering medför alltid en större eller mindre riskexponering, och ju högre risken bedöms vara, desto högre blir avkastningskravet. Hög risk innebär naturligtvis inte någon garanti för att investeringen kommer att ge hög avkastning, framförallt inte under en kortare tidsperiod, men historiska jämförelser visar att risken har ett nära samband med avkastningen, sett över en längre tidsperiod. En investering i statskuldväxlar medför en låg riskexponering, och ger låg avkastning, obligationer utgivna av staten ligger något högre i bägge avseendena och aktier utgör en högriskinvestering som har gett överlägset bäst avkastning, sett över längre tidsperiod.⁵¹ Med avseende på risken, kan den förväntade avkastningen av en viss investering beräknas som avkastningen av en riskfri investering, i praktiken ofta statsskuldväxlar, plus en *riskpremie*.

Risken med en viss investering beror på spridningen i möjliga utfall. Ju större skillnaderna är mellan möjliga utfall av investeringen, desto större är risken. Ett mått, som ofta används i företagsekonomiska beräkningar, är variansen, som utgörs av den kvadrerade avvikelserna från medelvärdet av alla möjliga utfall. Ett annat mått är standardavvikelse, som beräknas genom att dra roten ur variansen.⁵² För att göra dessa beräkningar utgår man ofta från historiska värden. Risken med en enskild investering kan vara stor, delvis p.g.a. att utfallet är beroende av en enda verksamhet. Genom att diversifiera, d.v.s. investera i flera olika typer av aktier, reduceras risken avsevärt. Den kan dock aldrig helt elimineras. Den delen av risken som reduceras genom

⁴⁹ För vidare exempel, se Brealy, Myers och Marcus, *Fundamentals of corporate finance*, s 84

⁵⁰ Yard, *Kalkyler för investeringar och verksamheter*, s 92-93

⁵¹ Se diagram i Brealy, Marcus och Myers, *Fundamentals of corporate finance*, s 241

⁵² För beräkningar se Brealy, Marcus och Myers, *Fundamentals of corporate finance*, s 252f

diversifiering kallas den unika risken, medan risken som inte går att undvika kallas för marknadsrisken. För att kunna sätta upp ett rimligt avkastningskrav för en investering, med avseende på kompensation för riskexponeringen, måste man alltså ta hänsyn till typen av investeringsobjekt, variansen för det aktuella objektet samt hur väl diversifierade samtliga investeringar är. Dessutom spelar den egna preferensen in; vissa personer är mer riskaversiva än andra.⁵³

2.4 Begreppet avkastning ur juridisk synvinkel

Ekonomisk litteratur presenterar ingen klar definition av begreppet avkastning. Visserligen kan flera viktiga aspekter på avkastning urskiljas i den ekonomiska litteraturen, varav den viktigaste torde vara avkastningens samband med en investering. Detta ger emellertid inte tillräcklig ledning för att avgöra om andra typer av inkomster kan anses utgöra avkastning eller ej. Trots att flera av den naturliga avkastningens karaktärsdrag återfinns hos andra inkomsttyper, föreligger även vissa olikheter mellan dessa och den naturliga avkastningen. Problemet med den ekonomiska litteraturen, med avseende på avkastningsbegreppet, är att den inte räcker till för att avgöra huruvida andra typer av inkomster, än naturlig avkastning av fast egendom, kan anses utgöra avkastning. Därmed kan man inte med ledning av enbart den ekonomiska litteraturen urskilja ett avkastningsbegrepp, vilket kan ligga till grund för en juridisk analys avseende rätten till avkastning, i förevarande uppsats. I det här avsnittet skall jag göra ett försök att utreda varför den ekonomiska litteraturen är otillräcklig. Jag skall även diskutera dels vad som krävs för att en inkomst, juridiskt sett, skall behandlas som avkastning, dels samspelet mellan juridik och ekonomi.

2.4.1 Ekonomins fokus på tillväxt

Den nationalekonomiska vetenskapen fokuserar på tillväxten i samhället. Avgörande för att tillväxt skall kunna ske är investeringar.⁵⁴ På motsvarande sätt intresserar sig företagsekonomin för vilka av investeringsmöjligheterna för en enskild organisation som leder till maximal tillväxt. De ekonomiska disciplinerna är således inriktade på teorier om hur man skapar ett ökat värde.

Ett företag, som genererar vinster, kan välja mellan att dela ut vinsten till aktieägarna eller att använda vinsten i företaget (eller en kombination). Eftersom återinvestering kan

⁵³ Se Cooter, Robert och Ulen, Thomas, *Law and economics*, s 46

⁵⁴ Se ovan under avsnitt 2.2.1

leda till ökad tillväxt är det ofta i aktieägarens intresse att åtminstone en del av vinsten används till investeringar. Detta gäller under förutsättning att det är fråga om en kapitalplacering på något längre sikt. Vid mycket kortsiktiga placeringar kan aktieägaren föredra utdelning istället för investering med möjlighet till framtida tillväxt. Företagsekonomin arbetar dock från utgångspunkten att de flesta aktieägare strävar efter att maximera företagets värde, inte bara utdelningsbeloppen, dels eftersom stora utdelningar under längre tid skulle utarma företagets tillväxtkapacitet, dels eftersom ett ökat värde kommer aktieägarna till del genom att företagets eget kapital ökar. Som framgått ovan⁵⁵ är det vanligt att aktieägare beräknar sin avkastning av viss aktie som summan av utdelningar och värdeökning (kursförändring), s.k. effektiv avkastning. Denna behandling visar att ekonomin inte beaktar den, i juridiken, utomordentligt viktiga skillnad som ligger i att utdelningen utgör ett fristående objekt, medan värdeökningen är en tillväxt som utgör en del av ursprungsobjektet.

2.4.2 Juridikens behov av objekt och identitet

Ekonomin intresserar sig endast för värdetillväxt, inte för objekt och identitet, och den ekonomiska litteraturen lämnar därför inte tillräcklig ledning för gränsdragningen mellan tillväxt och avkastning. För juridiken är däremot objekt och identitet av grundläggande betydelse. Olika objekt behandlas på olika sätt av lagstiftaren. Detta framgår tydligt av t.ex. de utförliga reglerna om vad som utgör fast och lös egendom, vilka har stor betydelse i olika sammanhang, inte minst för att avgöra vad som ingår i ett köp av fastighet. Gränsdragningen är även av stor betydelse för att avgöra vilken egendom som ingår i underlaget för företagsinteckning, och vilken som ingår i underlaget för fastighetspant. Lös egendom kan delas in i olika undergrupper, t.ex. lösöre, byggnad på ofri grund, olika slags rättigheter, immaterialrätter och fordringar. För dessa olika typer av lös egendom gäller vissa rättsliga skillnader, bl.a. i sakrättsliga sammanhang. Det är därför av fundamental betydelse för den juridiska behandlingen av ett visst objekt att dess identitet kan urskiljas och att det är skilt från andra objekt.

2.4.2.1 Äganderätt

Äganderätten är den fullständigaste rättigheten till ett föremål. Det finns många olika teorier kring begreppet äganderätt och dess innebörd. Ett i Sverige länge rådande synsätt

⁵⁵ Se avsnitt 2.2.6

är att begreppet äganderätt är skapat som ett sammanfattande uttryck för ett komplex av rättsverkningar.⁵⁶ Att en person har äganderätt till en sak innebär att han enligt gällande rätt har vissa befogenheter med avseende på saken, vilket framgår av de olika bestämmelserna om stöld, skadestånd, besittningskränkning, separationsrätt i konkurs, o.s.v.⁵⁷ Äganderätten kan, med detta synsätt, sägas vara ett förkortat uttryck för det förhållande att rättsordningen tillerkänner en person skydd som ägare, gentemot dem som skulle vilja beröva honom saken, vägra lämna den till ägaren, förstöra den o.s.v. Hur äganderätten bestäms är en av de mest grundläggande frågorna som en rättsordning måste besvara.⁵⁸

Objekt för äganderätt kan endast bestämda, individualiserade föremål vara.⁵⁹ Självständig äganderätt kan som huvudregel inte stiftas i en viss (fysisk) del av en sak, med hänsyn till de olägenheter som skulle följa av en sådan ordning. Av denna regel följer att självständig äganderätt ej kan uppkomma i ett föremål som alltjämt utgör en del av fast egendom, jfr JB 2:1 och 2:2. En försäljning av växande gröda är visserligen fullt möjlig, men en sakrättsligt skyddad äganderätt kan inte uppkomma innan grödan har skiljts från fastigheten. Först då utgör grödan ett eget, nytt, objekt, vilket kan vara föremål för en självständig äganderätt.

Äganderättens innebörd kan variera mellan olika rättsordningar. I svensk rättsordning kan ny lagstiftning medföra att äganderättens innebörd förändras. Juridiken anpassar på så sätt äganderättsbegreppet efter de i samhället rådande värderingsgrunderna. Detta innebär att äganderätten kan sägas vara ett relativt begrepp. Eftersom äganderätten omfattar ett visst objekt, kan rätten ”expandera” till att omfatta värdeökningen av det ägda objektet, så länge objektets identitet inte ändras. Vid den tidpunkt då identiteten ändras genom att värdeökningen ”avknoppas” från det ursprungliga objektet, uppstår ett nytt objekt, och den ursprungliga äganderätten räcker inte längre till. Äganderätten till det nya objektet placeras i de flesta fall hos ägaren till det avkastande objektet, vilket i fortsättningen kallas för *ursprungsobjektet*.

2.4.2.2 Avkastningens koppling till ett utpekbart objekt

För att äganderätten till avkastningen skall kunna placeras hos ägaren av det avkastande objektet, krävs att avkastningen är direkt härledd från ursprungsobjektet. För att en viss

⁵⁶ Hästad, *Sakrätt avseende lös egendom*, s 23

⁵⁷ Undén, *Svensk sakrätt*, s 57

⁵⁸ Cooter, Robert och Ulen, Thomas, *Law and economics*, s 73

⁵⁹ Undén, *Svensk sakrätt*, s 60

inkomst överhuvudtaget skall behandlas som avkastning i juridiskt hänseende krävs likaså att inkomsten är direkt härledd från ett utpekbart objekt.

Inkomster i form av räntebetalningar kan direkt härledas från ursprungsobjektet, vilket utgörs av fordran på gäldenären. Även inkomst i form av utdelning på aktie är direkt härledd från ursprungsobjektet, aktien. För att få inkomster av handel krävs inköp av varor för vidare försäljning. Vid enstaka inköp och försäljningar är inkomsten omedelbart härledd från inköpet av respektive vara. Motsvarande gäller vid inköp av enstaka objekt för uthyrning. Vid yrkesmässig handel och uthyrningsverksamhet krävs däremot ofta ytterligare investeringar, t.ex. i lagerlokaler, butiker och administrativa system. Dessa investeringar har inte ett omedelbart samband med inkomsten av handel med en enskild vara, men är samtidigt av stor vikt för verksamheten i stort och för inkomsterna av denna. Vid tillverkning är detta resonemang ännu tydligare. Större delen av kapitalinvesteringen torde avse t.ex. fabriksanläggning, maskiner och anställda, och endast en mindre del de råvaror och halvfabrikat som direkt motsvarar respektive inkomst vid försäljning. Inkomsterna av tillverkning och yrkesmässig handel och uthyrning har således sitt ursprung i verksamheten i stort, snarare än i enskilda investeringar, eftersom det är svårt att härleda det skapade mervärdet till ett visst ursprungsobjekt. När inkomsterna inte längre går att härleda till ett utpekbart objekt, kan inte dessa inkomster anses vara avkastning.

2.4.2.3 Gränsdragningen mellan avkastning och vinst

I de fall inkomsten framstår som ett resultat av en verksamhet, snarare än som ett resultat av enskilda investeringar, benämns inkomsten vanligen *vinst*. Gränsen mellan vad som utgör avkastning och vad som utgör vinst av en verksamhet är inte alltid helt lätt att dra. Vi kan använda inkomster av uthyrning som exempel. Vid uthyrning av ett enda objekt kan inkomsten oftast härledas direkt från det uthyrda objektet. Yrkesmässig uthyrningsverksamhet, som omfattar t.ex. ett stort antal videofilmer, torde däremot medföra att det är näst intill omöjligt att härleda inkomsten av en viss uthyrning till det uthyrda objektet. Problemet uppstår i många fall när de administrativa kostnaderna, och andra kringkostnader i verksamheten, vilka inte är knutna till ett visst hyresobjekt, framstår som mer framträdande än investeringskostnaderna för objekten som hyrs ut.

Yrkesmässig långtidsuthyrning av t.ex. ett mindre antal stora fartyg, s.k. operationell leasing,⁶⁰ kräver i de flesta fall vissa administrativa investeringar. Kostnaderna för administration och liknande är emellertid, med största sannolikhet, betydligt lägre än investeringskostnaderna för fartygen. I verksamhetens räkenskaper torde såväl inkomsterna av uthyrningarna, som kostnaderna för administration, relativt enkelt kunna härledas till respektive fartyg, vilket medför att inkomsterna kan anses vara avkastning av investeringarna i fartygen. Gränsen mellan avkastning av en investering och vinst av en hel verksamhet, är således inte knivskarp. En bedömning av huruvida en viss inkomst utgör avkastning eller vinst av verksamhet, måste ske med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Om uthyrningsverksamheten bedrivs inom ramen för ett aktiebolag, ligger det förmodligen närmare till hands att betrakta inkomsterna som vinst av verksamheten. I de fall vinsten sedan fördelas mellan aktiebolagets ägare, i form av aktieutdelning, utgör denna utdelning en avkastning som direkt kan härledas till investeringen i aktier.

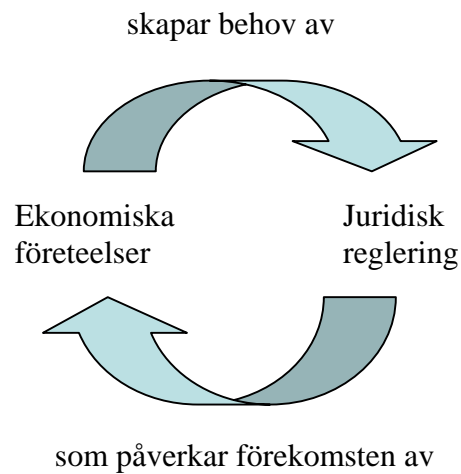
2.4.3 Samspelet mellan ekonomi och juridik

Som framgått ovan har ekonomin och juridiken olika utgångspunkter med avseende på avkastningsbegreppet. Ekonomi och juridik är dock inte några från varandra helt självständiga företeelser, utan de befinner sig i ett ömsesidigt beroendeförhållande. Rättsekonomi syftar till att visa hur ekonomisk teori kan integreras med, och fördjupa analysen av, ett samhälles rättsliga institutioner. Den ger också kunskap om, och en djupare förståelse av, hur rättsliga institutioner påverkar ekonomiska beslut i företag och hushåll. Via en kombination av juridisk och ekonomisk diskussion av centrala företeelser i en ekonomi, som t. ex. äganderätt, kan en större förståelse nås av hur en samhällsekonomi fungerar.

De ekonomiska disciplinerna fäster inte avseende vid *när* avkastningen blir ett eget objekt, fristående från det avkastande objektet. Däremot är det av stor betydelse för det ekonomiska livet att juridiken placerar rätten till avkastning av ett visst objekt hos detta objekts ägare, eftersom möjligheten att tillgodogöra sig avkastning fungerar som drivkraft och incitament för investeringar, som i sin tur är nödvändiga för samhällets tillväxt. Samspelet mellan ekonomin och juridiken kan illustreras som ett kretslopp; ekonomiska företeelser skapar behov av en rättslig reglering. Den juridiska regleringen

⁶⁰ Angående operationell leasing, se nedan under avsnitt 3.3.2

påverkar sedan på olika sätt det ekonomiska livet, vilket kan leda till nya ekonomiska företeelser med regleringsbehov. Se figur.



Ekonomiska investeringar leder således till tillväxt. Juridiken omvandlar tillväxten till ett nytt objekt, när identiteten med det avkastande objektet inte längre kan upprätthållas. Äganderätten till det nya objektet, avkastningen, placeras som regel hos ägaren till det avkastande objektet, vilket skapar ekonomiskt incitament till nya investeringar. För att äganderätten skall kunna placeras hos ägaren av det avkastande objektet, krävs dock att inkomsten är direkt härledd från ursprungsobjektet.

2.5 Avslutande diskussion

Som framgått av framställningen ovan finns ett antal karaktäristiska drag hos naturlig avkastning. Jag har fört en översiktlig diskussion angående i vilken mån dessa drag återfinns hos vissa andra inkomsttyper.⁶¹ I detta avsnitt kommer jag att studera de olika karaktärsdragen var för sig, och diskutera vilken betydelse dessa har vid bedömningen av huruvida en inkomst utgör avkastning eller ej. Min avsikt är även att knyta ihop det nationalekonomiska perspektivet med både den företagsekonomiska synen på avkastning och de juridiska aspekter som framkommit i föregående avsnitt.

⁶¹ Se avsnitt 2.2.3.4, 2.2.4.3, 2.2.5.1 och 2.2.6.1

2.5.1 Avkastningens karaktäristiska drag

De karaktäristiska dragen hos naturlig avkastning utgörs, som ovan framgått,⁶² av kraven på kapitalinvestering, arbetsinsats, tidsavståndet mellan investering och avkastning, osäkerhetsmomentet samt att kapitalinvesteringen förblir intakt. Företagsekonomi fokuserar på resultatet av en viss investering, trots att det ofta torde vara svårt att i en affärsverksamhet skilja effekterna av en enskild investering från effekterna av resten av verksamheten. En kapitalinvestering anses, enligt företagsekonomisk litteratur, medföra krav på kompensation för väntan, förlorad köpkraft och risk. Detta motsvaras av de två karaktärsdragen tidsavstånd och osäkerhet hos naturlig avkastning. Dessa karaktäristiska bör därför behandlas som en effekt av kapitalinvesteringen. För att inkomsterna av en investering skall behandlas som avkastning juridiskt sett, krävs att avkastningen utgör ett fristående objekt som har sitt omedelbara ursprung i ett utpekbart objektet. De karaktäristiska dragen hos avkastning kan således uppställas på följande vis:

- 1 Initial kapitalinvestering i ett objekt, i vilket inkomsterna har sitt omedelbara ursprung
 - 1.1 Tidsavstånd
 - 1.2 Osäkerhetsmoment
- 2 Arbetsinsats
- 3 Objektet, i vilket inkomsterna har sitt omedelbara ursprung, konsumeras ej
- 4 Avkastningen utgör ett fristående objekt

2.5.1.1 Initial kapitalinvestering i ett objekt i vilket inkomsterna har sitt omedelbara ursprung

För att få avkastning krävs en initial investering, d.v.s. en resursuppoftning i nutid. Kapitalinvesteringen kan också definieras som ett avstående från alternativ användning av finansiella resurser. Kapitalinvesteringen är det mest grundläggande momentet för att erhålla avkastning; för att uppbära naturlig avkastning är det absolut nödvändigt att ha rätt att nyttja ursprungsobjektet jord. Av grundläggande betydelse är även att avkastningen har sitt omedelbara ursprung i jorden.

En kapitalinvestering är nödvändig för att erhålla inkomster vid samtliga ovan diskuterade typer av inkomstkällor. Som framgått ovan har emellertid inte samtliga

⁶² Se avsnitt 2.2.2.1

typer av inkomster sitt omedelbara ursprung i ett utpekbart objekt.⁶³ Inkomster i form av räntebetalningar och aktieutdelningar är direkt härledda från ursprungsobjektet fordran respektive aktien. Inkomster vid yrkesmässig uthyrning, tillverkning och försäljning är däremot ofta svåra att härleda till ett enda utpekbart objekt. Dessa inkomster utgör därför i de flesta fall vinst av en verksamhet. Vid enstaka uthyrningar och försäljningar är inkomsten däremot omedelbart härledd från det uthyrda respektive försålda objektet. Att inkomsterna har sitt omedelbara ursprung i ett utpekbart objekt, är ett avgörande karaktärsdrag hos avkastning, vilket leder till slutsatsen att inkomster av tillverkning samt yrkesmässig handel och uthyrning i många fall *inte* kan anses utgöra avkastning.

Tidsavstånd

Tidsavståndet mellan kapitalinvesteringen och inkomsterna vid naturlig avkastning av fast egendom varierar beroende på i vilken takt grödan mognar. Inkomsterna skall inkludera kompensation för både väntan och förlorad köpkraft vilket innebär att ju längre tidsavstånd, desto högre krav ställs på inkomsternas storlek. Även vid en investering i aktier och räntebärande papper föreligger ett tidsavstånd mellan investeringen och inkomsterna, vilket varierar beroende på hur ofta aktiebolaget ger utdelning respektive räntan förfaller till betalning. Motsvarande gäller vid en investering i ett objekt för framtida uthyrning eller försäljning. Tidsavståndet mellan investeringen och inkomsten kan ibland vara mycket kort. Tidsavståndet är emellertid inte ett avgörande karaktärsdrag hos naturlig avkastning, utan snarast en effekt av investeringen, vilket innebär att enbart skillnaden i tidsavstånd inte kan leda till slutsatsen att inkomsten inte utgör avkastning.

Osäkerhetsmoment

Osäkerhetsmomentet avseende utfallet vid en investering i jordbruksverksamhet innebär en större eller mindre risk för jordbrukaren. Som framgått ovan medför en kapitalinvestering alltid en risk, vilken sammanhänger med spridningen i möjliga utfall av investeringen.⁶⁴ I samtliga typer av inkomster kan utfallet av den initiala kapitalinvesteringen variera, varför ett osäkerhetsmoment måste anses föreligga vid alla dessa inkomsttyper, även då inkomsten härrör från en verksamhet. Osäkerhetsmomentet

⁶³ Se ovan under avsnitt 2.4.2.2

⁶⁴ Se avsnitt 2.3.5

kan således inte anses vara avgörande för bedömningen av huruvida en inkomst skall anses utgöra avkastning eller ej.

2.5.1.2 Arbetsinsats

Den ursprungliga avkastningen av fast egendom var i mycket hög grad beroende av jordbrukarens arbetsinsats. Den egna insatsen i form av fysiskt arbete kan emellertid ersättas av avlöning av arbetare, som i sin tur utför det faktiska, fysiska, arbetet. Jordbrukarens arbetsinsats kan således till stor del ersättas av en kapitalinvestering i personella resurser, och själva arbetsmomentet är därför av underordnad betydelse (Låt vara att visst arbete i form av planering, ledning och kontroll fortfarande kan vara nödvändigt). Genom den tekniska utvecklingen på 1800-talet förändrades arbetsmetoderna i jordbruket och många moment utförs idag maskinellt. Den fysiska arbetsinsatsen har därmed fått en än mindre betydelse för produktionen, medan kapitalinvesteringar i maskiner och redskap är alltmer centrala. Arbetsinsatsen består ofta i att manövrera maskiner och att planera och kontrollera arbetet. På grund av det sagda uppvisar arbetsmomentet för att erhålla avkastning av fast egendom idag större likhet med de arbetsmoment som krävs för att erhålla inkomster av handel och tillverkning. Vid uthyrning under en längre tid kan parterna avtala om att uthyraren skall utföra visst arbete på egendomen, t.ex. löpande underhåll och reparationer. Vid kortare uthyrningar är det i princip alltid uthyraren som utför nämnda arbete. För att erhålla inkomster av räntebärande papper och aktier krävs ofta inte något arbete alls. I större skala kan emellertid även dessa inkomster kräva en arbetsinsats i form av handläggning, kontroll och uppföljning. Även inkomst vid en enstaka försäljning kräver en viss arbetsinsats av säljaren. Detta, i kombination med den fysiska arbetsinsatsens minskade betydelse för naturlig avkastning, leder till slutsatsen att någon större skillnad avseende arbetsinsatsen inte föreligger mellan naturlig avkastning och inkomster av räntebärande papper, aktier, samt enstaka uthyrningar och försäljningar. Någon större skillnad, med avseende på arbetsinsatsen, föreligger emellertid inte heller mellan naturlig avkastning och inkomst av en verksamhet. Arbetsinsatsen är således inte ett avgörande karaktärsdrag för bedömningen av huruvida en viss inkomst skall anses vara avkastning eller ej.

2.5.1.3 Objektet, i vilket inkomsterna har sitt omedelbara ursprung, konsumeras ej

Vid naturlig avkastning av fast egendom förblir ursprungsobjektet, jorden, i de flesta fall intakt. Med intakt menas i sammanhanget att ursprungsobjektet inte måste konsumeras för att kunna ge upphov till avkastning. Från denna huvudregel finns emellertid undantag. För det första kan man argumentera att en del av jorden konsumeras vid brukandet, eftersom jorden utarmas efter en längre tids brukande. För det andra innebär täktverksamhet att en del av den fasta egendomen förbrukas för att avkastningen skall erhållas. På grund av att även täktverksamhet betraktas som avkastning, trots att sådan verksamhet medför konsumtion av objektet som ger upphov till avkastningen, kan inte detta karaktärsdrag anses vara avgörande vid bedömningen av huruvida en inkomst utgör avkastning eller ej. Däremot kan karaktärsdraget, som i större eller mindre utsträckning återfinns hos de flesta fall av naturlig avkastning, anses vara en indikation på att en viss inkomst utgör avkastning. Karaktärsdraget återfinns hos inkomster i form av ränta, aktieutdelning samt hyresintäkter.

2.5.1.4 Avkastningen utgör ett fristående objekt

Under tiden, mellan sådd och skörd, utgör den växande grödan en del av fastigheten. Först när grödan skiljts från fastigheten, och därmed utgör ett fristående objekt, kan denna behandlas som avkastning, och en sakrättsligt gällande rätt i avkastningen erhållas. Att avkastningen utgör ett fristående objekt är nödvändigt för att ägaren skall kunna förfoga över det separat, t.ex. genom köp, pantsättning och hyra. I de fall värdetillväxten inte utgör ett fristående objekt, är värdeökningen en del av ursprungsobjektet. Att avkastningen utgör ett fristående objekt är således ett viktigt karaktärsdrag. Utbetalad ränta och aktieutdelning utgör fristående objekt. Rätten till framtida ränta respektive utdelning kan dessutom överlåtas, varvid de härigenom uppkomna fordringarna får karaktären av fristående objekt. Även inkomst av uthyrning utgör ett, i förhållande till hyresobjektet, fristående objekt.

2.6 Sammanfattning

Den ekonomiska litteraturen presenterar ingen klar definition av begreppet avkastning. Jag har därför sökt använda mig av en bas, i form av naturlig avkastning av fast egendom, för att diskutera de karaktäristiska dragen hos denna typ av avkastning. Av diskussionen kan man sluta sig till att flera av den naturliga avkastningens karaktärsdrag

återfinns hos andra inkomsttyper. Detta ger emellertid inte tillräcklig ledning för att avgöra om andra typer av inkomster kan anses utgöra avkastning eller ej. Den ekonomiska litteraturen är inte tillräcklig för att en definition av begreppet avkastning skall framträda, eftersom fokus ligger helt på tillväxt, medan formen för tillväxten är av underordnad betydelse. För juridiken är däremot formen av tillväxt, dess objekt och identitet, avgörande. Som avkastning behandlas endast sådan tillväxt som är direkt härledd från ett utpekbat ursprungsobjekt, under förutsättning att tillväxten inte rymms inom ursprungsobjektets identitet, såsom värdetillväxt. Jag har emellertid även konstaterat att gränsen, mellan vad som utgör avkastning och vad som utgör vinst, inte alltid är helt tydlig. Genom att integrera ekonomi och juridik har jag kunnat konstatera att ekonomin är beroende av att juridiken placerar rätten till avkastning hos den som är ägare av ursprungsobjektet.

Därefter har jag fört en avslutande diskussion kring de olika karaktärsdrag hos naturlig avkastning som framkommit tidigare i kapitlet, för att avgöra hur viktiga förekomsten av dessa är, vid bedömningen av huruvida en viss inkomst skall anses utgöra avkastning eller ej. De avgörande karaktärsdragen, för denna bedömning, är att avkastningen är direkt härledd från ett utpekbat objekt och att avkastningen utgör ett fristående objekt.

3 RÄTTEN TILL AVKASTNING I OLIKA RÄTTSFÖRHÅLLANDEN

3.1 Inledning

Efter att ha behandlat avkastningen som begrepp, med utgångspunkt i huvudsakligen ekonomisk litteratur, övergår jag i detta kapitel till att redogöra för hur rätten till avkastning behandlas i olika rättsförhållanden. De rättsförhållanden som kommer att beröras är köp, hyra, panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt. Eftersom regleringen är mycket utförlig gällande köp, av både fast och lös egendom, är avsnittet som behandlar rätten till avkastning vid köp mer omfattande än övriga avsnitt. Jag har valt att t.o.m. citera aktuella lagrum ur KöpL. Detta motiveras även av att KöpL i vissa situationer kan läggas till grund för analogier när det gäller vem av parterna som har rätt till avkastning, i rättsförhållanden i vilka uttrycklig reglering av avkastningen saknas. I de fall lagreglering saknas används rättsfall och doktrin för att belysa rättsläget.

3.2 Köp

Som framgått tidigare i uppsatsen är huvudregeln att avkastning av viss egendom tillfaller egendomens ägare. Vid köp av egendomen övergår äganderätten, och därmed rätten till avkastning, enligt huvudregeln från säljaren till köparen. Trots denna relativt enkla huvudregel kan oklarheter, avseende vem som har rätt till avkastningen, uppstå. Detta gäller t.ex. vid successiv äganderättsövergång. När skall äganderätten anses ha övergått, vid undertecknande av kontraktet eller vid tillträdet/leveransen? Fördelningen av avkastningen av köpeobjektet har reglerats på olika sätt för olika typer av köp. Jag kommer i det följande att inleda med en redogörelse för rätten till avkastning vid köp av fast egendom, för att sedan behandla köp av lös egendom.

3.2.2 Köp av fast egendom

Fast egendom är jord, enligt Jordabalken 1 kap 1 §. Till fastigheten hör bl.a. byggnader och andra anläggningar som anbragts för stadigvarande bruk och på rot stående träd och andra växter. I anslutning till dessa s.k. fastighetstillbehör kan avkastningen från en fastighet delas in i *naturlig avkastning* och *civil avkastning*.⁶⁵ Den naturliga

⁶⁵ Westerlind, *Kommentar till Jordabalken*, s 350, Grauers, *Fastighetsköp*, s 74

avkastningen utgörs av skogsavkastning, olika slags skördar från odlingar och allt annat som fastigheten frambringar ”på den naturliga alstringens väg”.⁶⁶ Civil avkastning utgörs av hyror, arrendeavgifter och andra inkomster från fastigheten, som ägaren uppbär i denna sin egenskap.⁶⁷ I JB hänsyftar ordet avkastning dock bara på den naturliga avkastningen. Den civila avkastningen benämns ”inkomst av fastigheten”. Jag kommer att använda termen civil avkastning när jag syftar på all slags avkastning, som inte är naturlig avkastning, av fast eller lös egendom.

Köp av fast egendom regleras i 4 kap JB. Tillträdet har stor betydelse i relationen mellan parterna. Om inget annat avtalats, är det avtalade tillträdet avgörande för hur man skall fördela kostnader för, och intäkter av, fastigheten.⁶⁸

3.2.2.1 Naturlig avkastning

I 2 kap 1 § JB anges att till en fastighet hör *på rot stående träd och andra växter*. Växternas karaktär av fastighetstillbehör är således beroende av att de inte är skiljda från jorden.⁶⁹ E contrario hör växtlighet som avverkats, och därmed skiljts från jorden, inte till fastigheten som sådan, utan utgör lös egendom.⁷⁰ Vid köp av en fastighet ingår som bekant fastighetstillbehör, men ej lös egendom.

I motiven till 1909 års jordabalksförslag uttalades att tidpunkten för äganderättens övergång lika litet vid fastighetsköp som vid köp av lös egendom, kan anses bestämmande för vilken av parterna som har rätt till avkastningen. Det anfördes att, när egendomen inte omedelbart skulle överlämnas till den nye ägaren, parternas avsikt måste antas vara att säljaren tills vidare skall inte endast besitta egendomen utan även nyttja den, under förutsättning att egendomens värde härigenom inte minskar.⁷¹ Senare uttalades även att en sådan regel överensstämde med gällande rätt och var ett utflöde av samma grundsats som hade fastslagits i 18 § KöpL.⁷² (Motsvarande 79 § idag) Depch framhåller i ett uttalande 1966 att regleringen är att ”hälsa med tillfredställelse”, dels p.g.a. att de ansluter sig till gällande regler beträffande lös egendom, dels eftersom reglerna i allt väsentligt utgör ett lagfästade av principer som utvecklats i praxis.⁷³

⁶⁶ SOU 1947:38 s 193

⁶⁷ Grauers, *Fastighetsköp*, s 74

⁶⁸ se 4 kap 10 § JB

⁶⁹ Jfr SOU 1947: 38 s 87 och SvJT 1917 s 294

⁷⁰ Se prop 1966:24 s 116

⁷¹ LBs bet 1908 s 170

⁷² SOU 1947:38 s 193, prop 1970:20 s 189

⁷³ Depch uttalande, NJA II 1972, s 86

Således tillfaller avkastning, som fastigheten frambringar före dagen då tillträdet skall ske, enligt köpeavtalet, säljaren. Periodisk avkastning (årliga grödor o.d.) fördelas med hänsyn till det avtalade tillträdet. Det spelar härvid ingen roll om tillträdet fördröjs. Särskilt anges att säljaren dock inte får avverka skog annat än till husbehov, och ej heller avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning. Det är således inte tillåtet för säljaren att sälja, eller på annat sätt förfoga över, t.ex. torv, lera, grus och sten.⁷⁴ Huvudregeln är densamma vid försäljning av utmätt fastighet; gäldenären är i princip berättigad att uppbära och tillgodogöra sig normal avkastning fram t.o.m. tillträdesdagen för köparen.⁷⁵ Krfm kan emellertid vid auktionen bestämma att växande gröda eller annan naturlig avkastning skall ingå i försäljningen. I dessa fall får gäldenären inte tillgodogöra sig sådan avkastning mellan auktionen och tillträdesdagen.⁷⁶ Krfm kan på begäran av gäldenären medge undantag från de begränsningar som gäller i hans förfoganderätt över fastigheten, i den mån det kan ske utan intrång i sökandens rätt. Krfm kan även ingripa med mer långtgående åtgärder för sökandens räkning, t.ex. genom att sätta tillbehör under vård.⁷⁷

3.2.2.2 Civil avkastning

Även byggnader och andra anläggningar som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk utgör, som ovan nämnts, fastighetstillbehör, vilka följer med vid köp av fastigheten. Dessa tillbehör kan ge ägaren avkastning i form av hyror, s.k. civil avkastning. Till civil avkastning räknas också arrendavgifter och ”annan inkomst av fastigheten”. Även vad gäller denna typ av avkastning är tillträdesdagen bestämmande för vad som tillkommer säljaren respektive köparen. I fråga om civil avkastning är emellertid utpekandet av tillträdesdagen inte i sig tillräckligt klargörande, eftersom relationen kan bedömas på två olika sätt. Antingen kan man ta fasta på vad som förfallit till betalning före tillträdesdagen eller också på vad som belöper på tiden före respektive tiden efter tillträdesdagen. I tidigare lagstiftning framgick inte vilket synsätt som var det korrekta, men inställningen i rättspraxis tog fasta på förfalldagen för att avgöra vilken av parterna som hade rätt till den civila avkastningen.⁷⁸ Frågan diskuterades i bl.a. 1909 års jordabalksförslag och i motiven till nyttjanderättslagen, utan att man fann anledning

⁷⁴ Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1-5 kap*, s 352, not 15

⁷⁵ Se UB 12:6

⁷⁶ Gregow, *Utsökningsrätt*, s 254f

⁷⁷ Se UB 12:9

⁷⁸ NJA 1893 s 510 och NJA 1903 s 144

att ändra rådande praxis.⁷⁹ Orsaken till oviljan att ändra regleringen angavs vara att i praktiken önskade parterna i de flesta fall denna uppdelning, och i annat fall kunde en avvikelse från huvudregeln ske genom att ta in en klausul i köpeavtalet.⁸⁰ Att avkastningen belöper på viss tid tillmättes därför betydelse i praxis endast då köpehandlingen innehöll en särskild bestämmelse härom, eller detta med hänsyn till särskilda omständigheter kunde antagas ha varit parternas avsikt vid köpet.⁸¹ I 1947 års jordabalksbetänkande deklarerades emellertid en annan åsikt. LB uttalade att ”vid köp av fast egendom torde numera regelmässigt intagas en bestämmelse, varigenom den civila avkastningen fördelas mellan säljare och köpare efter vad som belöper på tiden före och efter tillträdesdagen”.⁸² Undersökningar visade nämligen att hyresbelopp så gott som alltid fördelades på detta sätt, och även vad gäller arrendeavgifter var denna fördelningsgrund vanligast. Med hänsyn till den praxis som utvecklats ansågs det därför lämpligt att införa en lagregel som innebar att civil avkastning skall fördelas proportionellt mellan parterna utan hänsyn till förfallodag. Civil avkastning fördelas således numera mellan parterna med hänsyn till vad som belöper på tiden före och efter den avtalade tillträdesdagen.

3.2.3 Köp av lös egendom

3.2.3.1 Köp enligt köplagen

Köplagen är skapad för att reglera köp av varor av mycket skiftande slag, och reglerna kan därför ses som allmänt hållna riktlinjer.⁸³ Rätten till avkastning regleras i §§ 79-81 i KöpL. Viktigt att uppmärksamma är att köplagen är dispositiv⁸⁴. Parterna kan sålunda avtala om en annan fördelning av avkastningen än den som anges i lagtexten, och det förekommer relativt ofta att köpeavtal innehåller uttryckliga bestämmelser om avkastningens fördelning.⁸⁵ 79 § reglerar hur avkastningen skall fördelas mellan köpare och säljare vid köp av varor i allmänhet, medan 80 § gäller vid köp av aktier och 81 § tar sikte på köp av räntebärande papper. Utgångspunkten är i samtliga fall vad parterna

⁷⁹ LBs bet 1908 s 171 och 1905 s 159

⁸⁰ Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1-5 kap*, s 353

⁸¹ NJA 1915 s 477 och NJA 1934 s 489

⁸² SOU 1947:38 s 194

⁸³ Prop 1988/89: 76 s 23

⁸⁴ Se 3 § KöpL

⁸⁵ Ramberg, *Köplagen*, s 730

typiskt sett kan antas ha avsett,⁸⁶ vilket innebär att tidpunkten för avlämnandet är avgörande för vem som har rätt till avkastningen av varan. Om varan ger avkastning vid annan tidpunkt än parterna förutsett, sker modifieringar av huvudprincipen. Samtliga aktuella paragrafer hade sin motsvarighet i 1905 års köplag, och motiven till paragraferna får således sökas i förarbetena till den lagen.

79 § Avkastning som varan ger före avtalad tid för avlämnandet tillfaller säljaren, om det inte med fog kunde beräknas att den skulle utfalla senare.

Avkastning som varan ger efter det att den skall avlämnas tillfaller köparen, om det inte med fog kunde beräknas att den skulle utfalla tidigare.

Som framgått av lagtexten är den *avtalade* tidpunkten för avlämnandet avgörande, inte den *faktiska*. Om avlämnandet försenas eller sker tidigare än avtalat, inverkar detta inte på fördelningen mellan parterna av varans avkastning.⁸⁷ Motsvarande utgångspunkt gäller även om varan ger avkastning på ett annat sätt än vad parterna förutsett. Det klassiska exemplet är köp av en dräktig ko som beräknas kalva efter avlämnandet, men som kalvar tidigare. Kalven tillfaller köparen trots att den föds före avlämnandet.⁸⁸ Almén anmärker att förhållandena vid köpet ofta är sådana att det står klart hur parterna avsett fördela avkastningen sig emellan. T.ex. kan priset för varan medföra att det inte finns något utrymme att tillämpa regeln i köplagen, eftersom priset ”så gott som alltid lämnar erforderlig ledning för avgörandet om köparen eller säljaren skall ha rätt till det som ett dräktigt djur kommer att framföda”.⁸⁹ Även vid andra varor än dräktiga djur torde det ofta framgå av priset vem av parterna som skall ha rätt till avkastningen, när denna är förutsedd.

Anledningen till att avlämnandet sker senare än avtalat saknar betydelse. Man utgår endast från vad parterna kan antas ha förutsett beträffande tidpunkten för avkastningen. Det skall alltså inte vara möjligt för säljaren att genom att fördröja avlämnandet tillgodogöra sig en större del av varans avkastning. Inte heller om avlämnandet fördröjs genom köparens försummelse har säljaren sådan rätt till avkastningen ty lagrummet lämnar inte utrymme för en tolkning av innebörden att köparen skulle förlora sin rätt till

⁸⁶ Jfr NJA 1927 s 369

⁸⁷ Ramberg, *Köplagen*, s 731

⁸⁸ Almén, *Om köp och byte av lös egendom*, § 18 not 13-17

⁸⁹ Almén, *Om köp och byte av lös egendom*, § 18 not 17 a

avkastningen. Däremot kan köparen förlora rätten till avkastning, såväl som till vara, om hans dröjsmål ger säljaren rätt att häva köpet enligt 54 § eller 55 §.⁹⁰

Motiv

I motiven till 1905 års köplag uppmärksammas att i brist på reglering, av vid vilken tidpunkt rätten till det sålda godsets avkastning övergår till köparen, har man i praxis ofta sammanställt denna tidpunkt med den vid vilken faran för godset övergår på köparen. Något nödvändigt samband mellan dessa tidpunkter anses dock inte föreligga, huvudsakligen beroende på att faran för godset gäller helt och hållet tillfälliga och oberäknliga händelser, medan avkastningen beror på omständigheter som kan förutses och mer eller mindre regelbundet återkommer. Lagberedningskommittén anmärker även att för kontrahenterna torde också sambandet mellan risk och avkastning vara helt främmande.⁹¹ Avkastningen kan vara av två olika slag, å ena sidan den med korta mellanrum återkommande s.k. löpande avkastningen, å andra sidan den mera tillfälliga och oregelbundna, vilken ibland kan vara helt opåräknad. Till det förra slaget hör exempelvis mjölk och ägg, till det senare slaget hör avkomma av djur, vinst på premieobligationer och pris för utställda föremål. När det gäller den löpande avkastningen uttalas att det torde bäst överensstämma med kontrahenternas avsikt att sådan avkastning som utfaller före avlämnandet tillfaller säljaren, och att en annan reglering skulle leda till en opraktisk och betungande redovisningsskyldighet för säljaren vid avlämnandet.⁹² Därefter konstateras att situationen inte är lika självklar när det gäller den mera tillfälliga avkastningen, och att lagförslaget kan anses strida mot den i rättsordningen härskande åsikten att äganderätten övergår vid själva avtalet. Lagförslaget kritiserades också av HD såsom stridande mot allmänna rättsgrundsatser,⁹³ och flera JustR hemställde om ändring av regeln. Angående detta uttalade Depch för det första att regeln är av underordnad betydelse, eftersom det i de flesta fall framgår av avtalet, eller av omständigheterna kring detta, vem som har rätt till avkastningen. För det andra hänvisade han till att någon skarp gräns mellan de olika slagen av avkastning inte kan dragas, och att skilda regleringar därför från praktisk synvinkel skulle leda till betydande olägenheter.⁹⁴

⁹⁰ Ramberg, *Köplagen*, s 732, se vidare nedan under rubriken återtaganderätt

⁹¹ NJA II 1906-07 s 34

⁹² NJA II 1906-07 s 35

⁹³ Högsta domstolens uttalande, NJA II 1906-07 s 36

⁹⁴ Chefen för justitiedepartementets uttalande, NJA II 1906-07 s 36f

80 § I köp av aktier ingår utdelning som inte har förfallit till betalning före köpet och sådan företrädesrätt för aktieägare att delta i emission som inte har kunnat utövas före köpet.

Paragrafen reglerar rätten till avkastning vid köp av aktier. Intressant är att rätten att delta i olika slag av emissioner behandlas som avkastning. Lagrummet omfattar varje emission, oavsett typen, d.v.s. även fondemission samt emission av konvertibla skuldebrev och skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning.⁹⁵ Hellner och Ramberg anför att också andra rättigheter som är direkt knutna till aktien, t.ex. rätten att få teckna aktier i ett annat aktiebolag som övertagit en del av verksamheten, möjligen kan tillfalla köparen genom en analog tillämpning av paragrafen.⁹⁶

Även ifråga om utdelning på aktier utgår lagen från vad parterna typiskt sett kan antas ha förutsatt. Lagrummet ger uttryck för den s.k. förfalloprincipen, vilket innebär att utdelning på aktier ingår i köpet, om utdelningen inte förfallit till betalning före köpet. Vid köp av icke börsnoterade aktier innehåller köpeavtalet vanligen uttryckliga bestämmelser i fråga om vem av parterna som ha rätt till utdelningen.⁹⁷ Vid köp av börsnoterade aktier framgår parternas avsikt avseende fördelningen av avkastningen normalt av det avtalade priset.

Motiv

1905 års köplag omfattade utdelning och rätt till nyteckning av aktie, dock ej någon annan typ av emission. Vad gäller utdelningen anmärker lagberedningskommittén kort och gott att lagregeln står i överensstämmelse med såväl nationellt som internationellt handelsbruk.⁹⁸

I de fall när beslut om företrädesrätt till nyteckning av aktier har fattats av bolaget före köpet, påpekas att kontrahenterna sällan torde underlåta att avtala om teckningsrätten. När sådant avtal ej träffats, och omständigheterna i övrigt inte ger ledning, anses det av nyss nämnda handelsbruk även framgå att köparen skall ha rätt att delta nyteckning. Det skulle vara hårt mot köparen om han skulle gå miste om rätten till nyteckning, och få

⁹⁵ Ramberg, *Köplagen*, s 733

⁹⁶ Hellner och Ramberg, *Köprätt*, s 280

⁹⁷ Ramberg, *Köplagen*, s 732

⁹⁸ NJA II 1906-07 s 38

nöja sig med de äldre aktierna, särskilt som dessa efter teckningsrättens utövande ofta står lägre i kurs än innan bolaget fattat beslut om teckningen.⁹⁹

81 § I köp av räntebärande fordringar ingår ränta som är upplupen men ännu inte förfallen till betalning vid den tidpunkt som har avtalats för avlämnandet. Vad som svarar mot sådan ränta skall köparen betala till säljaren utöver priset, om inte fordringen har sålts som osäker.

1905 års köplag omfattade endast ”räntebärande värdepapper”, medan dagens lagrum även omfattar räntebärande fordringar i övrigt, d.v.s. fordringar som inte är knutna till något slags värdepapper.¹⁰⁰ Vid köp av räntebärande fordringar gäller principen att upplupen ränta ingår om den förfaller till betalning efter den avtalade tidpunkten för avlämnandet. Eftersom köparen har rätt till upplupen ränta gäller vidare att han skall betala för den, utöver priset på själva fordringen. Anledningen till regeln är att ränta på räntebärande fordringar i allmänhet förfaller i fasta terminer.¹⁰¹

Normalt föreligger inte några särskilda svårigheter att fastställa värdet av den upplupna räntan vid tidpunkten för köpet. Parterna kan naturligtvis också avtala om ett sammanlagt pris för fordringen och räntan. Oavsett om värdet av räntan ingår i priset för fordringen, eller utgår som ett tillägg på priset, kompenseras köparen genom att han får rätt till räntan, för hela ränteterminen, när den förfaller till betalning.¹⁰² Undantag från köparens skyldighet att betala säljaren för rätt till upplupen ränta föreligger om fordringen har sålts som osäker, eftersom priset i dessa fall vanligen är lägre än det nominella beloppet.

Motiv

Även i motiven till denna paragrafs motsvarighet i 1905 års köplag, hänvisas till internationellt handelsbruk.¹⁰³ Vid tiden för dessa motivs författande erhöles ränta i allmänhet mot avlämnande av kupong, men resonemanget blir ändock detsamma.

⁹⁹ NJA II 1906-07 s 38

¹⁰⁰ Jfr 20 § i 1905 års Köplag

¹⁰¹ Ramberg, *Köplagen*, s 733

¹⁰² Prop1988/89:76 s 217

¹⁰³ NJA II 1906-07 s 40

3.2.3.2 Köp enligt konsumentköplagen

Konsumentköplagen reglerar inte vem av parterna som har rätt till avkastningen av varan vid ett konsumentköp. I förarbetena till lagen anmärks att KKL inte är en uttömmande reglering; den reglerar de i praktiken vanligen förekommande problemen på konsumentköpsområdet, men tar inte upp företeelser som mer sällan blir aktuella. Sådana löses genom en analog tillämpning av allmänna köprättsliga regler.¹⁰⁴ Således torde köplagens regler om varans avkastning vara analogt tillämpliga vid köp som faller under KKL.

3.2.3.3 Hävning av köp

Ytterligare frågor avseende vem som har rätt till en varas avkastning kan uppkomma vid hävning av köpet. Mer om detta nedan, under rubriken återtaganderätt.

3.3 Hyra

3.3.1 Hyra av fast egendom

Hyra av fast egendom regleras i JB 12 kap. Med hyra avses en upplåtelse av hus, eller del av hus, till nyttjande mot vederlag.¹⁰⁵ Vidare skall upplåtelsen ha skett genom ett avtal på bestämd tid.¹⁰⁶ Hyresavtalet kan även innefatta upplåtelse av jord, som skall nyttjas tillsammans med hyreslägenheten, om detta moment i upplåtelsen har underordnad betydelse.¹⁰⁷ Ett typiskt fall är en upplåtelse av en villa med trädgård, även en mindre handelsträdgård.¹⁰⁸ Om avtalet om upplåtelse utöver byggnaden även inkluderar jord för jordbruk, eller för trädgårdsodling i större skala, föreligger jordbruksarrende. Gränsdragningsproblematik blir i första hand aktuell i förhållande till arrende, och hur avtalet har betecknats av parterna spelar härvid ingen roll.¹⁰⁹ Gränsdragningen är viktig, eftersom hyra och arrende är underkastade skilda regler i JB, delvis med hänsyn till att vid hyra hyresgästen antas vara ekonomiskt och kunskapsmässigt underlägsen fastighetsägaren på ett annat sätt än arrendatorn vid

¹⁰⁴ Prop 1989/90: 89 s 23. Se även SOU 1984:25 s 237

¹⁰⁵ 12 kap 1 § 1 st JB

¹⁰⁶ 7 kap 5 § JB

¹⁰⁷ 12 kap 1 § 2 st JB

¹⁰⁸ Bengtsson och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s 36

¹⁰⁹ Jfr t.ex. RDB 4:75, RDB 17:81 och RDB 21:84

arrende. För den här uppsatsens vidkommande är gränsdragningen emellertid intressant främst på grund av den skilda behandlingen av fastighetens avkastning.

Vid jordbruksarrende är själva syftet med upplåtelsen att arrendatorn skall bruka jorden och tillgodogöra sig dess löpande avkastning.¹¹⁰ Arrendatorn får emellertid inte avverka skog, nyttja skogsmark, ta torv från torvmosse eller på annat sätt avhända fastigheten annat än den årliga avkastningen.¹¹¹ Vid hyra däremot är syftet att hyresvärden skall tillhandahålla en lokal åt hyresgästen. I de flesta fall torde nyttjanderätt till jord inte inkluderas i avtalet, och hyresgästen saknar då rätt att utan hyresvärdens tillstånd t.ex. plocka frukt i trädgården. I de fall när hyresavtalet uttryckligen inkluderar nyttjanderätt till jorden är situationen givetvis den omvända. Vid uthyrning av en villa med trädgård, utan att nyttjanderätt till trädgården uttryckligen stadgats i avtalet, torde en presumtion föreligga att hyrestagaren har rätt att tillgodogöra sig avkastningen i form av frukt och grönt.

3.3.2 Hyra av lös egendom

Med hyra avses vanligen ett avtal, varigenom en person upplåter nyttjanderätt till en sak till en annan person. I juridiskt språkbruk kallas dylikt avtal traditionellt *saklega*. Hyra av lös sak spelade länge en obetydlig roll i det praktiska livet, och någon annan lagstiftning än de ålderstigna, och föga upplysande, reglerna i 13 kap i 1734 års handelsbalk finns fortfarande inte att tillgå. Även rättspraxis är tunnsådd. Ledning i frågor rörande rättsförhållandet mellan uthyraren och förhyraren kan eventuellt sökas genom analogier från KöpL, vilken anses ge uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer, samt 12 kap JB, om hyra av fast egendom.¹¹² Hyra av bostad är emellertid starkt präglad av sociala hänsyn, vilket enligt min mening gör analogier mindre befogade. Däremot kan analogier från hyresreglerna gällande lokaler bli aktuella. Vad gäller analogier från KöpL, kan sådana vara lämpliga beträffande rättsförhållandet innan förhyraren har fått egendomen i sin besittning, men under hyrestiden får sådana analogier mindre betydelse. Avsikten vid köp är ju att rätten till avkastning permanent skall övergå till den nya ägaren, och lagreglerna tar därför endast sikte på *när* detta skall ske.

¹¹⁰ Vid övriga typer av arrende, d.v.s. bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende, är syftet inte att arrendatorn skall bruka jorden. Dessa typer av arrende skall inte vidare beröras här.

¹¹¹ 9 kap 34 § JB

¹¹² Bengtsson, *Särskilda avtalstyper I*, s 40

På senare år har hyra av lös sak fått ökad ekonomisk betydelse i samhället.¹¹³ Vid tillfälliga behov av viss egendom är det billigt och praktiskt att hyra egendomen, t.ex. en bil, en byggnadsställning, festkläder eller någon annan typ av egendom. Vid den här typen av uthyrning är hyrestiden relativt kort, och egendomen av den karaktären att den mera sällan torde ge avkastning för förhyraren. Det är visserligen tänkbart att förhyraren i sin tur hyr ut egendomen till ett högre pris, och därmed tillgodogör sig civil avkastning av sin förhyrning. I de flesta fall av nyss nämnd uthyrning regleras emellertid förhållandet mellan parterna av standardvillkor som uthyraren tillämpar, vilka normalt förbjuder andrahandsupplåtelse av hyresobjektet. Ett sådant förbud har ansetts gälla även när det inte ingår i standardvillkoren, så länge tillåtelse inte uttryckligen getts.¹¹⁴

En speciell hyresform, som ibland räknas som en avtalstyp för sig, är *leasing*. Leasingavtal, vilka gäller långtidsuthyrningar av egendom, är synnerligen vanliga.¹¹⁵ Det finns två olika typer av leasing, nämligen finansiell leasing och operationell leasing. Vid finansiell leasing är det vanligen fråga om ett trepartsförhållande. Uthyraren, vars egentliga roll är att vara finansiär, köper egendom från en säljare och hyr ut den till leasetagaren.¹¹⁶ Ett finansiellt leasingavtal innebär i allt väsentligt att leasetagaren åtnjuter de ekonomiska förmåner, och bär de ekonomiska risker, som förknippas med ägandet av objektet.¹¹⁷ Det kan därför anses föreligga större anledning att tillerkänna leasetagare, vid finansiell leasing, rätt till avkastningen av leaseobjektet, än vid vanlig hyra. I vissa fall är avsikten med leasingavtalet att hyrestagaren skall bli ägare till egendomen, trots att avtalet har benämnts uthyrning. I dessa fall föreligger egentligen ett avbetalningsköp.¹¹⁸ Vid operationell leasing däremot, liknar situationen mer ett vanligt hyresförhållande. Vanligtvis rör det sig om ett tvåpartsförhållande mellan ett leasingbolag, som äger egendomen, och en leasetagare. Leasingbolaget står ofta för bl.a. service, underhåll och försäkringar. Leasingbolaget står även för vissa ekonomiska risker.¹¹⁹ Denna typ av leasing kan förekomma t.ex. vid långtidsuthyrning av fartyg och flygplan. De inkomster som leasetagaren i dessa fall kan erhålla genom leaseobjektet, utgör troligen i många fall inte avkastning, utan vinst av en verksamhet.¹²⁰ När jag i

¹¹³ Bengtsson, *Särskilda avtalstyper I*, s 39

¹¹⁴ Jfr Hasselrot, *Lån och saklega*, s 140f

¹¹⁵ Hellner och Ramberg, *Speciell avtalsrätt I*, s 46

¹¹⁶ Håstad, *Sakrätt avseende lös egendom*, s 150f

¹¹⁷ Persson, *Separationsrätt till egendom som finns i annans besittning*, s 224

¹¹⁸ Angående avbetalningsköp, se nedan under avsnitt 3.6

¹¹⁹ Jfr Lambertz, *Köp, tjänster och andra avtal*, s 251

¹²⁰ Angående skillnaderna mellan avkastning och vinst, se ovan under avsnitt 2.4.2.2 och 2.4.2.3

fortsättningen diskuterar rätten till avkastning vid hyra av lös egendom, avser jag dock såväl traditionell saklega som operationell leasing.

3.4 Panträtt

Panträtt enligt svensk rätt kan, enligt Undén, karaktäriseras som en sakrättsligt skyddad rätt som ger panträttsinnehavaren befogenhet att, när viss prestation inte behörigen erläggs, tillgodogöra sig dess värde ur den pantsatta egendomen med viss förmånsrätt.¹²¹ Panträtt skiljer sig därmed från äganderätt genom den begränsning i rättsägarens ställning, som ligger i att han endast har rätt att använda egendomen i säkerhetssyfte.¹²² Panträtt upplåts i regel genom ett pantavtal mellan egendomens ägare och en kreditgivare i samband med ett kreditavtal, och panträtten utgör en säkerhet av grundläggande betydelse för kreditväsendet.¹²³ För att en sakrättsligt fullbordad panträtt skall uppstå, krävs att ett sakrättsligt moment har genomförts. Detta varierar beroende på egendomens karaktär. Vid pantsättning av fast egendom krävs att ett pantbrev (bevis att in-teckning skett) överlämnas av fastighetsägaren till borgenären som pant för skulden.¹²⁴ Pantbrevet erhålls genom inskrivning, av aktuellt penningbelopp, i fastighetsregistret. Lösöre skall som regel traderas till panträttsinnehavaren för att denne skall vara skyddad mot pantsättarens övriga borgenärer, s.k. handpant. Fysisk tradition av pantobjektet kan, när det finns hos tredje man, ersättas av denuntiation till tredjemannen.¹²⁵

Panträtt kan även uppkomma direkt med stöd av lag, s.k. legal panträtt.¹²⁶ Denna typ av panträtt är inte lika vanligt förekommande som avtalad panträtt, och har inte heller samma praktiska betydelse. Legal panträtt kommer därför inte vidare att beröras i denna framställning.

3.4.1 Panträtt i fast egendom

Panträtt i fast egendom uppkommer, som ovan nämnts, genom inskrivning i fastighetsregistret, följt av tradition av pantbrevet. Reglerna för fast egendom är

¹²¹ Undén, *Svensk sakrätt*, s 167

¹²² Undén, *Svensk sakrätt*, s 59

¹²³ Bergström och Lennander, *Kredit och säkerhet*, s 73

¹²⁴ 6 kap 1-2 §§ JB

¹²⁵ Se vidare Walin, *Panträtt*, s 155

¹²⁶ Sjöpanträtt, luftpanträtt samt bostadsrättsförenings panträtt i bostadsrätt när denna är förverkad

tillämpliga även beträffande tomträtt och i förekommande fall vattenfallsrätt.¹²⁷ De grundläggande reglerna om panträtt i fast egendom återfinns i 6 kap JB. Panträtt kan upplåtas endast i *hela* fastigheten. Avgörande för panträttens omfattning blir därför gränsdragningen mellan tillbehör till fastigheten och lös egendom.¹²⁸

Fastighetspanthavaren skyddas mot att fastighetstillbehören tas i anspråk genom utmätning eller andra exekutiva åtgärder, eftersom tillbehören inte kan utmätas separat, enligt UB 4:6 2 st. En annan sak är att tillbehören, efter utmätning av fastigheten, kan säljas separat.¹²⁹ Intäkterna från en sådan försäljning tillfaller fastighetspanthavarna, i den mån de inte avstår från betalning.¹³⁰

När det gäller avkastningen anser Håstad att i brist på överenskommelse har pantsättaren rätt till egendomens avkastning under säkerhetsstadiet, d.v.s. innan förutsättningarna för realisation av panten inträtt.¹³¹ Att pantsättaren har rätt till avkastningen kan, enligt min mening, i många fall vara självklart, framförallt när det gäller naturlig avkastning. För panträtsinnehavaren, som i de flesta fall är en bank, är en viktig förutsättning för att t.ex. en jordbrukare skall kunna sköta sina avbetalningar på lånet att denne brukar marken och tillgodogör sig avkastningen i form av skördar. Inget hindrar heller att ägaren pantsätter avkastningen, t.ex. hyresintäkter, separat. Frågan är emellertid vilken verkan sådan pantsättning har vid utmätning av fastigheten, eller vid konkurs. Den civila avkastningen skall användas, fränsett vad som behövs för att täcka nödvändiga utgifter för fastighetens vård och underhåll, till betalning av fastighetspanthavarens fordran.¹³² Skulle den som har fått panträtt i framtida hyra behålla denna rätt även om fastigheten mäts ut, eller om fastighetsägaren går i konkurs, skulle detta minska värdet av panträten i själva fastigheten. Det skulle även vara svårt för fastighetspanthavarna att kontrollera om någon pantsättning av hyrorna skett. Detta talar för att fastigheten som kreditunderlag bör utnyttjas endast i form panträtt i själva fastigheten, så att avkastning av fastigheten, som belöper på tiden efter exekutionens inledning, tillfaller fastighetspanthavarna.¹³³ Pantsättning av framtida avkastning bör således fränkännas sakrättsligt skydd, när det objekt som genererar avkastningen har blivit föremål för exekution. I NJA 1937 s 63 underkände HD panträtt i hyra avseende

¹²⁷ Walin, *Panträtt*, s 18

¹²⁸ Jensén, *Panträtt i fast egendom*, s 29

¹²⁹ 12 kap 14 § UB

¹³⁰ Jensén, *Panträtt i fast egendom*, s 31

¹³¹ Håstad, *Sakrätt avseende lös egendom*, s 342

¹³² Gregow, *Utsökningsrätt*, s 255. Jfr UB 12:8 och 12:10

¹³³ Jfr Håstad, *Sakrätt avseende lös egendom*, s 343 not 153

fast egendom, som var fideikommiss så att själva fastigheten inte kunde pantsättas, eftersom hyran förföll sedan fastighetsägaren gått i konkurs. I 12 kap 8 och 10 §§ UB anges att fordran på avkastning som förfaller efter utmätning skall, om borgenär begär det och skäl därtill föreligger, uppbäras av Krfm och fördelas på samma sätt som likviden för fastigheten. Efter utmätning kan således fastighetspanthavarna ha förmånsrätt inte bara i fastigheten, utan även i dess avkastning. Dock regleras inte frågan om en kollision mellan upplåten panträtt i avkastningen och en utmätning av själva fastigheten. Problemet har belysts i NJA 1993 s 524. Frågan i målet gällde i vad mån en gäldenärs (pantsättarens) fordran på vederlag för skogsavverkning levde ett självständigt sakrättsligt liv innan fastighetsutmätningborgenären begärt omhändertagande av avkastningen enligt 12 kap 8 § UB. HD konstaterade inledningsvis att det är en grundläggande tankegång beträffande rätten till avkastning av egendom som är föremål för exekution, att den borgenär som har företrädesrätt till betalning ur huvudobjektet också har företrädesrätt till betalning ur dess avkastning. För fastigheter gäller emellertid särskilda föreskrifter i 12 kap UB. Vidare konstateras att skogen var avverkad och att gäldenären hade en fordran på ersättning, som kunde ha överlåtits eller pantsatts av honom. Något hinder förelåg därför inte i och för sig mot att fordringen utmättes separat. Majoriteten ansåg att rätten i anledning av denna utmätning inte skulle kunna påverkas av att borgenärer med särskild förmånsrätt i fastigheten senare begärde att avkastningen omhändertogs. Två JustR var skiljaktiga, däribland JustR Lennander, som efter utmätning av fastigheten ville utesluta varje självständig sakrätt i dess avkastning.

3.4.2 Panträtt i lös egendom

De grundläggande reglerna rörande rättsförhållandet mellan panträttssinnehavare och pantsättare finns i 10 kap HB. Stadgandena är ålderdomliga och ej uttömmande. Annan lagstiftning på området, både tvingande och dispositiv, finns endast i mindre utsträckning. Det sagda innebär att i huvudsak råder avtalsfrihet i relationen mellan parterna. Moderna rättsfall är också relativt tunnsådda, och man kan därför tvingas fastställa vad som gäller i rättsförhållandet mellan panträttssinnehavaren och pantsättaren på annat sätt än med hjälp av lagtext eller rättspraxis. Lennander anser att analogier från andra lagar, såsom köplagen och utsökningsbalken, i viss utsträckning kan vara

befogade.¹³⁴ Åsikterna i litteraturen är emellertid skiftande, vilket jag kommer att redogöra för nedan.

Vid pantsättning till bank används standardiserade avtalsformulär, vilka bankernas intresseorganisationer har upprättat. I kreditlivet har formulärrätten därför i stor utsträckning trängt undan rättsordningens dispositiva regler.¹³⁵

I första hand omfattar panträten i lös egendom kapitalvärdet av den pant som har ställts, vare sig panten består i en lös sak (inklusive djur), värdehandling, ett lager, en enkel fordran, annan rättighet eller byggnad på ofri grund. Att avtalsfrihet råder innebär att parterna fritt kan avtala om huruvida avkastningen av pantobjektet skall ingå i pantförskrivningen eller ej. För det fall att parterna ej uttryckligen har avtalat om avkastningen, har olika meningar angående panträtsinnehavarens rätt till denna uttalats i litteraturen.

3.4.2.1 Naturlig avkastning

Naturlig avkastning kan vid panträtt i lös egendom uppkomma endast om den pantsatta egendomen utgörs av levande djur. Walin anmärker att pantsättning av levande djur numera torde vara så pass ovanlig att någon stadgad uppfattning beträffande avel knappast är att räkna med.¹³⁶ Dock anser han att det ligger närmast till hands att låta panträtsinnehavaren få panträtt även i avel som måste tas om hand på platsen och uppfödas, åtminstone tills avkomman kan skiljas från modern. Han motiverar detta med att födandet kan innebära viss risk för moderdjuret, och viss värdeminskning, och att panträtsinnehavaren bör kompenseras för denna risk genom att få panträtt även i avkomman.¹³⁷ Åsikten delas inte av Undén, som uttalar att avel av pantsatta kreatur inte torde omfattas av panträten.¹³⁸ Avel efter en pantsatt hingst omfattas inte av panträten, men i vissa fall kan panträtsinnehavaren ha rätt att nyttja panten, s.k. antikretisk pant. En pantsatt avelshingst kan t.ex. få användas till avel om panträtsinnehavaren skall ha den länge i sin vård.¹³⁹ Om parterna har avtalat att så får ske, har de troligen även avtalat om huruvida avkomman skall ingå i säkerheten eller ej.

¹³⁴ Bergström och Lennander, *Kredit och säkerhet*, s 75

¹³⁵ Bergström och Lennander, *Kredit och säkerhet*, s 74

¹³⁶ Walin, *Panträtt*, s 251

¹³⁷ Walin, *Panträtt*, s 251

¹³⁸ Undén, *Svensk sakrätt*, § 27 s 189

¹³⁹ Märk dock 10 kap 3 § HB, som stadgar att pant inte får brukas utan ägarens lov och minne

3.4.2.2 Civil avkastning

Även angående civil avkastning av pantsatt lös egendom går åsikterna i litteraturen isär. Undén menar att om parterna inte har inbegripit avkastningen i säkerheten torde det vara riktigast att anse pantägaren berättigad att utfå avkastningen, dock endast under förutsättning att huvudfordringen inte är förfallen och panträtsinnehavarens realisationsrätt sålunda inträtt. Om panträtsinnehavaren erhåller avkastningen bör han således överlämna denne till pantägaren löpande, så länge denne fullgör sina förpliktelser. Den avkastning som panträtsinnehavaren eventuellt har i sin besittning efter att hans fordran förfallit till betalning bör däremot omfattas av panträten.¹⁴⁰ Lennander är enig med Undén om att realisation av panten får omfatta dess avkastning, även sådan avkastning som förfallit innan realisationsrätten inträtt men som inte uppburits av pantsättaren.¹⁴¹ Panträtsinnehavarens rätt till avkastningen, enligt dessa författare, inträder sålunda när pantsättarens skuld förfallit till betalning, eller snarare samtidigt med realisationsrätten. Walin kritiserar den åsikt Undén och Lennander ger uttryck för, och uttalar att det är svårt att förstå hur panträten i och med att panträtsinnehavarens fordran förfallit till betalning kan vidgas till att omfatta avkastning som tidigare förfallit till betalning, eller som senare förfaller till betalning innan panten realiserar. Walin anser istället att det är motiverat att söka ledning i de formulär som bankerna använder vid pantförskrivningar, när parterna inte uttryckligen har avtalat om avkastningen.¹⁴² I bankernas standardformulär sägs att avkastning och alla andra rättigheter som grundas på panten, omfattas av pantsättningen och utgör pant. Sålunda omfattar t.ex. pantsättning av aktie rätt för banken att delta i fondemission, nyemission eller annan emission vartill aktien ger rätt. Bankerna brukar emellertid låta pantsättaren löpande lyfta avkastningen, så länge denne fullgör sin förpliktelse att betala ränta och amortering.¹⁴³ När pantsättaren har fått rådighet över avkastningen upphör bankens säkerhet i densamma. Man kan dock diskutera om inte banken genom att tillämpa detta tillvägagångssätt kan anses ha avstått från möjligheten att överhuvudtaget låta panträten omfatta avkastningen till det pantsatta objektet. Om pantsättaren aldrig förlorat rådigheten över avkastningen har ju en giltig panträtt inte uppstått.

¹⁴⁰ Undén, *Svensk sakrätt*, § 27 s 187

¹⁴¹ Lennander, *Pantavtales skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*, s 111

¹⁴² Walin, *Panträtt*, s 252

¹⁴³ Bergström och Lennander, *Kredit och säkerhet*, s 76

3.5 Retentionsrätt

Retentionsrätt är en rätt att innehålla annans egendom till säkerhet för betalning av en fordran. Retentionsrätten är en legal säkerhetsrätt, vilket innebär att den skiljer sig från konventionell panträtt, som vanligtvis uppkommer genom ett avtal i samband med kreditgivning.¹⁴⁴ Retentionsrätt föreligger enligt en rad olika lagrum, vilka reglerar vitt skilda situationer. En av de praktiskt viktigare situationerna är den att en näringsidkare tagit emot egendom tillhörande en konsument för att utföra en tjänst på egendomen.¹⁴⁵ Andra exempel på när retentionsrätt kan uppstå är vid avtal om transport, förvaring, mellanmansuppdrag och uthyrning av rum. Lagrummen som stadgar retentionsrätt kan dessutom bli föremål för analogisk tillämpning, t.ex. då någon vid en tjänst utan uppdrag har kommit i besittning av annans egendom.¹⁴⁶

Det ursprungliga syftet med retentionsrätten var att den skulle utgöra ett påtryckningsmedel för att förmå ägaren att betala sin skuld.¹⁴⁷

Retentionsrättsinnehavaren har emellertid även getts möjlighet att, under vissa förutsättningar, själv ombesörja försäljning av egendomen, och täcka sin fordran ur köpeskillingen, enligt lagen om näringsidkares rätt att sälja saker som inte har hämtats. Återstående del av köpeskillingen skall redovisas till egendomens ägare.¹⁴⁸ Retentionsrättsinnehavaren har således aldrig rätt till ett större belopp än det på vilket hans fordran lyder, och att egendomen ger avkastning under tiden den är i hans besittning medför ingen ändring av denna regel; avkastningens värde tillkommer egendomens ägare. Frågan blir då, liksom vid panträtt, om avkastning skall anses ingå i säkerheten och ovanstående resonemang kan föras även här.

Flera skillnader föreligger dock mellan panträtt och retentionsrätt. Den viktigaste skillnaden har nyss berörts, nämligen att retentionsrätten primärt är avsedd att åstadkomma ett tryck på gäldenären att betala sin skuld. Alla fall av retentionsrätt ger inte borgenären rätt att försälja egendomen.¹⁴⁹ I de fall försäljningsrätt ej är medgiven, kan retentionsrätten sägas vara en svagare rätt än panträten. Samtidigt innebär trycket på gäldenären att retentionsrätten kan gälla som säkerhet i objekt som saknar

¹⁴⁴ Även panträtt kan dock uppkomma genom lag, se ovan under avsnitt 3.3

¹⁴⁵ 49 § KtjL

¹⁴⁶ Håstad, *Tjänster utan uppdrag*, s 255ff, jfr Rodhe, *Handbok i sakrätt*, s 454

¹⁴⁷ Undén, *Sakrätt*, s 239

¹⁴⁸ Se 10 § lagen om näringsidkares rätt att sälja saker som inte har hämtats

¹⁴⁹ Se Bergström och Eckerby, *Legal säkerhetsrätt i lös egendom*, Kandidatuppsats vid Linköpings universitet vt 04, Bilaga 1

ekonomiskt värde.¹⁵⁰ En annan viktig skillnad mellan panträtt och retentionsrätt består i att panträtten är avtalad mellan parterna, medan retentionsrätten kan uppkomma utan att någon av parterna är medveten om det. Hur dessa skillnader, mellan retentionsrätt och panträtt, eventuellt kan påverka resonemanget kring vem som har rätt till avkastningen, kommer att belysas i kapitel fem.

3.6 Återtaganderätt

Återtaganderättsförbehåll kan aktualiseras vid olika typer av köp, dock endast vid köp av lös egendom. Förbehållet avser säljarens rätt att återta den till köparen försålda varan om köparen inte fullgör sin förpliktelse att betala det avtalade priset.¹⁵¹ Ibland formuleras förbehållet på det sättet att säljaren skall förbli ägare till varan fram till dess att den är fullt betald. Sådana förbehåll kallas vanligen ägarförbehåll eller äganderättsförbehåll. För den rättsliga bedömningen saknar det betydelse om förbehållet har formulerats som ett förbehåll om återtaganderätt eller äganderätt.¹⁵² Eftersom återtagande kräver att varan redan har överlämnats till köparen, samtidigt som varan ännu inte är betald, aktualiseras återtaganderätt främst vid kreditköp enligt KKrL och AvbetKöpL. Situationen kan dock bli liknande vid hävning av köp enligt KöpL och KKL, enligt vilka lagar återtaganderätten kommer till uttryck genom att säljarens rätt att häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen, när varan redan kommit i köparens besittning, är beroende av att han förbehållit sig en sådan rätt.¹⁵³ Detta kallades tidigare hävningsförbehåll. Även sådana villkor har i princip samma verkan som återtaganderättsförbehåll.¹⁵⁴

Varken KöpL eller KKL anger *när* ett återtagandeförbehåll skall ha avtalats för att det skall vara sakrättsligt giltigt. I praxis har dock fastslagits att förbehållet måste ha avtalats före avlämnandet eller senast i samband därmed.¹⁵⁵ I KKrL anges att förbehållet skall ha gjorts av säljaren i samband med köpet för att trygga dennes rätt till betalning. Av detta framgår, förutom senaste tidpunkten för avtal om återtaganderättsförbehåll, att annan kreditgivare än säljaren inte kan förbehålla sig denna typ av säkerhet i varan. Ett fristående finansieringsbolag kan alltså inte uppställa ett återtaganderättsförbehåll.

¹⁵⁰ Undén, *Sakrätt*, s 246

¹⁵¹ Jfr 25 § 1 st KKrL

¹⁵² Eriksson, *Konsumentkrediter*, s 252

¹⁵³ Eller att köparen avvisar varan, se 54 § KöpL och 40 § KKL

¹⁵⁴ Eriksson, *Konsumentkrediter*, s 252

¹⁵⁵ Håstad, *Sakrätt avseende lös egendom*, s 185 med hänvisning till NJA 1932 s 755

Vidare kan säljaren göra äganderättsförbehåll endast med syfte att trygga sin egen rätt till betalning p.g.a. kreditköpet. När betalningen erläggs med belopp som köparen lånar från bank eller annan kreditgivare kan säljaren således inte göra ett giltigt förbehåll för att trygga finansärens rätt. Detta innebär att återtaganderätt är utesluten i samband med låneköp och kontoköp.¹⁵⁶ Ett av säljaren uppställt förbehåll kan emellertid åberopas av annan kreditgivare, till vilken säljaren överlåtitt eller pantsatt sin rätt.¹⁵⁷ Det är tillräckligt att förbehållet i något skede har tjänat som säkerhet för säljarens fordran.¹⁵⁸ Återtaganderättsförbehåll får inte användas vid alla köp som faller under KKrL.¹⁵⁹ Enligt AvbetL är däremot ett förbehåll om återtaganderätt ett krav för att lagen överhuvudtaget skall bli tillämplig.¹⁶⁰ Bestämmelserna om återtaganderätt i KKrL har ett vidare tillämpningsområde än AvbetL, eftersom sistnämnda lag endast gäller delbetalningsköp medan KKrL gäller även kreditköp där hela betalningen skall erläggas på en gång efter köpet.¹⁶¹ Något krav på att förbehållet skall ha gjorts före köpet eller i samband därmed föreligger inte vid köp mellan näringsidkare.¹⁶² AvbetL begränsar inte heller säljarens möjlighet att uppställa återtaganderättsförbehåll som får åberopas av annan anledning än köparens betalningsdröjsmål. Annan grund är dock ovanlig i praktiken.¹⁶³

Som huvudregel får i rätt tid avtalade förbehåll om hävning eller återtaganderätt sakrättslig verkan. Från denna huvudregel finns flera viktiga undantag, då förbehållen ej kan göras gällande. Infogar fastighetsägaren ett köpt föremål i sin fastighet på så sätt att föremålet blir allmänt fastighets- eller byggnadstillbehör, upphör återtaganderättsförbehållet såväl mellan parterna som i förhållande till tredje man.¹⁶⁴ I praxis har även fastslagits att återtaganderättsförbehåll kan förlora sin verkan mot köparens borgenärer om ett köpt föremål infogas i annan lös egendom, som i förhållande till det infogade föremålet framstår som huvudsaken. Återtaganderättsförbehåll kan vidare inte göras gällande i varor som har överlåtits, konsumerats eller förbrukats som insatsvaror. I nyss nämnda fall, när säljaren inte kan

¹⁵⁶ Se Prop 1976/77:123 s 178f

¹⁵⁷ Prop 1976/77:123 s 178

¹⁵⁸ Eriksson, *Konsumentkrediter*, s 257f

¹⁵⁹ Se 26 § KKrL, som förbjuder återtaganderättsförbehåll vid köp av vara som inte är lämpad som kreditsäkerhet

¹⁶⁰ 1 § 2 st AvbetL

¹⁶¹ Prop 1976/77:123 s 178

¹⁶² Prop 1977/78:142 s 84

¹⁶³ Prop 1977/78:142 s 60

¹⁶⁴ 2 kap 5 § JB

göra återtaganderättsförbehållet gällande, kan han inte heller göra anspråk på avkastning som egendomen frambringat.

Den för framställningen mest intressanta frågan är emellertid om en avbetalningssäljare kan göra anspråk på avkastningen från den sålda egendomen när han utövar sin återtaganderätt. I ett äldre rättsfall, NJA 1935 s 33, ansågs äganderättsförbehållet gälla även i kalvar och föl, som föddes efter att moderdjuret kommit i köparens besittning, fast det inte kunde utredas huruvida djuren var avlade före avlämnandet. Utgången i målet har blivit föremål för kritik¹⁶⁵, och i ett senare rättsfall från HovR ansågs ett äganderättsförbehåll i smågrisar inte sakrättsligt giltigt.¹⁶⁶

Vid hävning av köp enligt KöpL och KKL skall vardera av parterna återbära vad denne tagit emot. Köparen har därför rätt att återfå hela det belopp han har betalat. Han är emellertid skyldig att ge ut den avkastning av varan som han har fått, samt betala skälig ersättning om han haft annan nytta av varan. Med avkastning avses i detta sammanhang endast sådan avkastning som är direkt knuten till varan och som inte förutsätter några särskilda åtgärder eller arbetsinsatser från köparens sida, däremot inte fallet att köparen använt vara på ett sådant sätt att den gett inkomster.¹⁶⁷ Frågan är om sådana inkomster skulle kunna falla in under ”annan nytta av vara”. I motiven till KKL anges att regeln tar sikte på de fall där det skulle framstå som oskäligt om köparen inte skulle behöva lämna något vederlag för den nytta han haft av varan. Det är möjligt att köparen därför kan tvingas erlagga vederlag till säljaren för att han använt varan på ett inkomstbringande sätt. Om köparen har haft kostnader för varans vård och förvaring har han rätt till ersättning för dessa.¹⁶⁸ Han kan således använda sin fordran på ersättning för vård och förvaring till kvittning mot säljarens anspråk på avkastningen. Säljaren skall betala ränta på beloppet som skall återbetalas till konsumenten från den dag då han tog emot betalningen, s.k. avkastningsränta.

Vid återtagande av vara enligt KKrL och AvbetL skall en avräkning ske mellan parterna.¹⁶⁹ Vid avräkningen skall köparen tillgodoräknas varans värde vid återtagandet, baserat på vad säljaren kan antas erhålla vid en försäljning. Säljaren får tillgodoräkna sig den obetalda delen av kreditfordringen, eventuell dröjsmålsränta samt vissa kostnader han haft för varans återtagande. Om köparen vid avräkningen tillgodoräknas

¹⁶⁵ Håstad, *Sakrätt avseende lös egendom*, s 195

¹⁶⁶ SvJT 1961 rf s 79

¹⁶⁷ Jfr Prop 1989/90: 89 s 159

¹⁶⁸ 75 § KöpL, analogt tillämplig på konsumentköp, se prop 1989/90: 89 s 160

¹⁶⁹ 9 § AvbetL och 27 § KKrL

ett större belopp än säljaren, får varan återtas endast om säljaren betalar mellanskillnaden.¹⁷⁰ Tillgodoräknas säljaren det större beloppet får han enligt AvbetL kräva mellanskillnaden av köparen, eftersom grundtanken i uppgörelsen är att säljaren, såvitt möjligt, skall försättas i det ekonomiska läge han skulle ha befunnit sig i om avtalet hade fullgjorts.¹⁷¹ Enligt KKrL får säljaren inte kräva mellanskillnaden i annat fall än då varan har minskat väsentligt i värde p.g.a. köparens vanvård. Här har skyddet för konsumenten ansetts viktigare än säljarens ekonomiska situation. Köparen har rätt att återlösa varan inom fjorton dagar, genom att betala det värde varan åsatts vid återtagandet och eventuell restskuld från avräkningen. KKrL och AvbetL innehåller inga bestämmelser om rätten till varans avkastning, och som framgått ovan ger inte heller praxis någon entydig ledning. Bestämmelserna om avräkning fokuserar endast på värdet av varan i sig.

3.7 Sammanfattning

I detta kapitel har jag redogjort för hur rätten till avkastning i olika rättsförhållanden har behandlats av lagstiftaren. Vid köp av ett visst objekt, övergår rätten till avkastning av objektet från säljaren till köparen. En fastighet kan ge avkastning dels i form av naturlig avkastning, dels i form av civil avkastning. Båda typerna av avkastning fördelas mellan parterna med hänsyn till vad som belöper på tiden före respektive efter den *avtalade* tidpunkten för tillträde. Samma fördelningsgrund gäller som huvudregel vid köp som faller under KöpL; den avtalade tidpunkten för avlämnandet är avgörande. Köp av aktier och räntebärande fordringar regleras separat i KöpL. I köp av aktier ingår utdelning som inte förfallit till betalning före köpet samt sådan företrädesrätt för aktieägare att delta i emission som inte kunnat utövas före köpet. I köp av räntebärande fordringar ingår ränta som är upplupen, men ännu inte förfallen till betalning vid den avtalade tidpunkten för avlämnandet. Köplagens regler avseende varans avkastning torde vara analogt tillämpliga på köp enligt KKL. Vid hyra av fast egendom tillkommer rätten till avkastning fastighetens ägare, om inte annat uttryckligen har avtalats. Dock kan en presumtion anses föreligga att hyrestagaren har rätt att tillgodogöra sig naturlig avkastning när hyresobjektet utgörs av en villa med trädgård. Vid hyra av lös egendom saknas såväl lagstiftning som ledning i praxis, avseende hur rätten till avkastning skall fördelas mellan parterna. Inte heller vid panträtt i lös egendom har rätten till avkastning

¹⁷⁰ 10 § AvbetL och 28 § KKrL

¹⁷¹ SOU 1977:24 s 116

reglerats, och olika åsikter har uttrycks i doktrinen. Vid upplåtelse av panträtt i fast egendom torde däremot pantsättaren äga rätt att uppbära avkastningen, så länge som förutsättningarna för realisation av den pantsatta egendomen ännu ej inträtt.

Retentionsrätt liknar panträtt i lös egendom, men flera viktiga skillnader föreligger, bl.a. vad gäller syftet med säkerhetsrätten. Inte heller i detta rättsförhållande är rätten till avkastning reglerad. Återtaganderätt kan aktualiseras vid köp enligt KöpL, KKL, KKrL och AvbetL. Vid återtagande enligt KöpL och KKL skall vardera parten återbära vad han har tagit emot. Köparen är även tvungen att ge ut den avkastning som han har fått av varan, samt betala skälig ersättning om han haft annan nytta av varan. Vid återtagande enligt KKrL och AvbetL regleras inte rätten till avkastning, och ingen entydig ledning står att finna i praxis.

4 KAN EN ENHETLIG TANKE URSKILJAS BAKOM REGLERINGEN AV RÄTTEN TILL AVKASTNING?

4.1 Inledning

Som framgått av föregående kapitel har rätten till avkastning reglerats relativt ingående när det gäller köp, både av fast och lös egendom, och när det gäller återtaganderätt enligt KöpL och KKL. Vid hyra av, och panträtt i, fast egendom saknas visserligen uttrycklig lagreglering, men i doktrinen har fastslagits att ägaren som regel är berättigad att utfå egendomens avkastning, om ej annat avtalats. Vid panträtt, retentionsrätt och hyra av lös egendom saknas däremot både regler och entydig ledning, i form av praxis och doktrin, avseende vem av parterna i rättsförhållandet som har rätt till avkastningen. Även vid återtaganderätt enligt KKrL och AvbetL är det oklart vem av parterna som har rätt till avkastningen av det återtagna objektet.

I det här kapitlet skall jag diskutera huruvida en enhetlig tanke kan urskiljas bakom befintlig reglering. För att avgöra om en enhetlig tanke kan urskiljas bakom hur rätten till avkastning har reglerats, måste de bakomliggande motiven beaktas. Jag kommer dessutom att i diskussionen beakta vissa av de aspekter på avkastningen som diskuterats i kap 2, för att identifiera tankarna bakom regleringens innehåll.

4.2 Lagstiftarens strävan efter en praktisk reglering

I motiven till såväl KöpL som JB hänvisas till vad som anses vara handelsbruk mellan parterna, med avseende på fördelningen av rätten till avkastning vid köp både av fast och lös egendom.¹⁷² Lagstiftaren har således tagit fasta på hur parterna valt att reglera rätten till avkastning i de flesta fall i praktiken, och lagstiftningen kan därför sägas utgöra en kodifiering av vanligast förekommande fördelningsmetod. Detta är särskilt tydligt när det gäller civil avkastning av fast egendom, där tidigare ovilja att ändra då rådande lagstiftning angavs vara att parterna i de flesta fall önskade den fördelning av avkastningen som lagen då påbjöd. I motiven till dagens lagstiftning åberopas empiriska undersökningar, vilka visar att de flesta köpeavtal numera innehåller en klausul som fördelar rätten till avkastning mellan säljare och köpare med hänsyn till vad som belöper

¹⁷² Se ovan under avsnitt 3.2.2 och 3.2.3.1

på tiden före och efter tillträdesdagen.¹⁷³ Den förändrade inställningen på marknaden återspeglas således i lagstiftningen.

Genom att låta det handelsbruk som utbildats i praktiken påverka lagstiftningen når man praktiska fördelar. Istället för att parterna vid majoriteten av fastighetsköp tvingas ta in en klausul som stadgar fördelning med hänsyn till vad som belöper på tiden före och efter det avtalade tillträdet, behöver endast det fåtal parter som inte önskar denna fördelning avtala om detta. Sådan lagstiftning kan även sägas utgöra ett skydd för part som inte är juridiskt bevandrad, och som förutsätter att den i praktiken vanligaste fördelningsgrunden skall gälla även då detta ej avtalats. Genom att tvinga parterna att, om de önskar en annan fördelning av avkastningen, uttryckligen avtala om detta, ökar partens möjlighet att uppmärksamma att fördelningen avviker från den vanligast förekommande.

Motiven till KöpL beaktar praktiska hänsyn på ytterligare ett sätt, vilket visas genom uttalandet att ”om tidpunkten för köpet skulle vara avgörande för fördelningen av varans avkastning, skulle detta leda till en opraktisk och betungande redovisningsskyldighet för säljaren vid avlämnandet.”¹⁷⁴ Det anses således mer praktiskt att låta den part som uppbär avkastningen behålla densamma, än att parten vid avlämning eller tillträde skall behöva redovisa den avkastning som utfallit sedan köpet. Sådan redovisningsskyldighet skulle, förutom att tvinga säljaren att hålla avkastning i form av pengar avskiljd enligt lagen om redovisningsmedel, även kunna leda till problem avseende bevisning rörande avkastningens storlek och liknande.

Vid panträtt i fast egendom är det som regel pantsättaren, som ju fortfarande besitter egendomen, som uppbär avkastningen. Även i detta rättsförhållande upprätthålls således den praktiskt lämpliga normen att den som uppbär avkastningen har rätt att behålla den. Som nämnts ovan är detta förfarande ofta även en förutsättning för att pantsättningen skall vara praktiskt möjlig, eftersom det är viktigt för en panträttsinnehavare att t.ex. en jordbrukare tillgodogör sig avkastning i form av skördar för att kunna sköta sina avbetalningar på lånet.¹⁷⁵ Samtidigt kan förfarandet vara till skada för panträttsinnehavaren, genom att pantsättaren har möjlighet att upplåta t.ex. grustäkt eller torvtäkt, vilket kan minska den pantsatta fastighetens värde avsevärt. Rätten för pantsättaren att uppbära avkastning torde således motiveras huvudsakligen av att

¹⁷³ Se ovan under avsnitt 3.2.2.2

¹⁷⁴ Se ovan under avsnitt 3.2.3.1

¹⁷⁵ Se ovan under avsnitt 3.4.1

pantsättaren behåller äganderätten till fastigheten, även om fördelningen medför vissa praktiska fördelar. Vid hyra av fast egendom är hyrestagaren, trots att han är i besittning av egendomen, som regel inte berättigad att uppbära avkastningen. Anledningen till att man vid hyra gör avsteg från den praktiska normen torde vara att ägarens intresse av att uppbära avkastningen anses viktigare än en praktisk fördelning.

Angående återtaganderätt, enligt KöpL och KKL, uttrycker inte motiven några särskilda praktiska hänsyn. Köparen har rätt att uppbära avkastningen under tiden som återtaganderättsförbehållet gäller, men är skyldig att överlämna denna till säljaren i samband med att återtaganderättsförbehållet görs gällande. En redovisningsskyldighet kan således uppkomma för köparen, men detta måste ändå anses vara den mest praktiska lösningen, även i de fall då säljaren slutligt tillerkänns rätten till avkastningen. Den andra lösningen vore att köparen löpande redovisade avkastningen till säljaren, som sedan eventuellt tvingades återlämna den vid återtaganderättsförbehållets upphörande.

4.3 Avkastningens samband med äganderätten

Den juridiska regleringen av rätten till avkastning har äganderätten till ursprungsobjektet som utgångspunkt; ägaren till det avkastande objektet har som huvudregel rätt även till avkastningen. Rätten till avkastning medföljer därför vid försäljning av ursprungsobjektet. Att rätten till avkastning skall medfölja vid köpet är så självklart att något behov av att uttryckligen fastslå detta knappast föreligger. Regleringen i både KöpL och JB är istället inriktad på att fastslå *när* denna övergång av rätten till avkastning sker. Att ägaren till ett visst objekt har rätt till objektets avkastning är av stor betydelse för det ekonomiska livet, eftersom avkastningen utgör ett incitament till investeringar, vilka leder till tillväxt.¹⁷⁶

Rätten till avkastning kan således anses vara en fundamental del av äganderätten till ett visst objekt. Man kan t.o.m. fråga sig om ett köp av lös egendom, där parterna avtalar att säljaren skall ha rätt till all framtida avkastning av den försålda egendomen, verkligen innebär att köparen förvärvar full äganderätt till egendomen. I alla händelser belastas den köpta egendomen med en nyttjanderätt som kraftigt inskränker köparens rättigheter. När det gäller köp av fast egendom är det emellertid inte ovanligt att

¹⁷⁶ Se ovan under avsnitt 2.4.3

egendomen belastas med olika typer av nyttjanderätt, t.ex. hyra, arrende och servitut.¹⁷⁷ Dessa rättigheter kan inte anses påverka det faktum att köparen av fast egendom förvärvar äganderätt till egendomen. På grund av rättighetsinnehavarnas svagare ställning, framförallt vid hyra av fast egendom, har dessa rättigheter givits en skyddad ställning av lagstiftaren. Nyttjanderätt som inskrivits i fastighetsregistret blir automatiskt gällande mot en ny ägare vid försäljning av fastigheten. Rättigheterna blir även gällande om förbehåll om upplåtelsen har skett, eller om den nye ägaren vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen. Hyra och arrende har givits en särskilt skyddad ställning genom att dessa upplåtelser blir gällande mot den nye ägaren av fastigheten, oavsett om inskrivning, förbehåll eller kännedom om upplåtelsen föreligger, om upplåtelsen har skett genom en skriftlig handling och tillträde skett före överlåtelsen. I dessa situationer har således ägarens förfoganderätt över fastigheten i viss mån inskränkts till förmån för rättighetsinnehavaren. Däremot behåller ägaren som regel rätten till fastighetens avkastning vid uthyrning, eftersom äganderätten i detta rättsförhållande har fått företräde framför den praktiska regeln att den som besitter egendomen har rätt till dess avkastning. Ägaren till en fastighet kan dock sakna rätt till fastighetens naturliga avkastning, om fastigheten är upplåten till jordbruksarrende eller till hyra av en villa med trädgård. Fastighetsägaren kompenseras emellertid för detta genom att han har rätt till civil avkastning i form av arrendeavgift och hyra. Att arrendetagare, och i vissa fall även hyrestagare, har rätt till fastighetens naturliga avkastning visar att äganderättens samband med rätten till avkastning inte är absolut.

Som framgått ovan åtnjuter ett förbehåll om återtaganderätt samma rättsverkan som ett förbehåll om äganderätt.¹⁷⁸ Ur denna uppsats synvinkel är det emellertid olyckligt att dessa två termer fått samma innebörd. Ett förbehåll om äganderätt borde, enligt ordalydelsen, innebära att äganderätten inte övergår till köparen förrän den köpta egendomen är fullt betald. Eftersom rätten till avkastning är knuten till äganderätten av ursprungsobjektet, borde säljaren under hela tiden fram till äganderättsövergången ha rätt till objektets avkastning. Ett återtaganderättsförbehåll däremot antyder att äganderätten övergår till köparen redan vid köpet, men med en rätt för säljaren att återtaga, och därmed åter bli ägare av, det köpta objektet om köparen inte fullgör sina förpliktelser i rätt tid. Med detta synsätt borde köparen ha rätt att behålla avkastning som objektet har gett upphov till under hans tid som ägare av objektet. Som framgått i

¹⁷⁷ Jrf 7 kap JB

¹⁷⁸ Se ovan under avsnitt 3.5

föregående kapitel måste emellertid köparen även vid utövande av återtaganderätt i det köpta objektet överlämna den avkastning som objektet gett under hans innehav. Säljaren behåller således en viktig del av äganderätten vid försäljning av varor med återtaganderättsförbehåll. Denna reglering är ägnad att förstärka säljarens säkerhet i den försålda varan och kommer att diskuteras i nästföljande avsnitt.

Vid konkurrerande äganderättsanspråk avseende ett visst objekt, avgörs rätten till avkastning automatiskt på samma sätt som frågan vem som är ägare av objektet. Panträtt, retentionsrätt, återtaganderätt och hyresrätt kan emellertid existera samtidigt som en äganderätt till objektet. Frågan blir därför om äganderättens samband med avkastningen skall få stå tillbaka, antingen för de praktiska hänsyn som diskuterats i föregående avsnitt, eller för något annat intresse, se nästa avsnitt.

4.4 Avkastningens samband med risk

Som framgått av 2 kap har avkastningen ett samband med ekonomiskt risktagande. Vid en investering i ursprungsobjektet är det som huvudregel objektets ägare som utsätter sig för en finansiell risk genom köpet. Det är därför naturligt, och nödvändigt, att ägaren ges rätt till avkastningen, eftersom denna kan sägas utgöra ett incitament för att stimulera ekonomiska satsningar.¹⁷⁹ Rätten till avkastning kan därför sägas vara en kompensation för den risk som investeringen medför. Vid kreditgivning i samband med köpet utsätts emellertid även kreditgivaren för en risk, nämligen risken att köparen inte kan fullgöra sina betalningar. För att kompensera sig för denna risk kräver kreditgivaren som regel ränta på utstående kreditbelopp, och i många fall även någon form av säkerhet. Säkerheten kan utgöras av t.ex. panträtt, borgen eller, om säljaren av varan är kreditgivaren, av återtaganderätt i den sålda varan. Vi har ovan sett att säljarens återtaganderätt vid köp enligt KöpL och KKL utgör en säkerhet som ger säljaren rätt även till varans avkastning.¹⁸⁰ Skulle rätten till avkastningen kunna ses som en kompensation för den risk kreditgivaren utsätts för? Innebörden av detta skulle bli att en säkerhetsrättsinnehavare, som är utsatt för risken att gäldenären inte skall betala sin skuld, har säkerhetsrätt även i avkastningen av det objekt som utgör säkerheten. En panträttsinnehavare skulle sålunda ha panträtt i avkastningen av det pantsatta objektet, och en retentionsrättsinnehavare äga rätt att kvarhålla även avkastningen. Detta är ett möjligt resonemang, som beaktar avkastningens samband med ekonomiskt risktagande.

¹⁷⁹ Se ovan under avsnitt 2.4.3

¹⁸⁰ Se ovan under avsnitt 3.6

Samtidigt är det osäkert om någon sådan slutsats kan dras av att kreditgivaren ges rätt till avkastning vid återtagande av en försåld vara. Den huvudsakliga anledningen till att kreditgivaren tillerkänns rätten till avkastning torde vara att äganderättsövergången inte fullföljts. Att avkastningens samband med risk inte har avgörande betydelse, för fördelningen av rätten till avkastning i olika rättsförhållanden, visas även genom att övriga säkerhetsrättsinnehavare inte uttryckligen tillerkänns rätten till avkastning. En säkerhetsrättsinnehavare kan vidare kompenseras för risken även på andra sätt än genom rätt till avkastning av objektet i vilket säkerheten gäller, t.ex. genom att avtala om en hög räntesats. Avkastningens samband med äganderätten är således viktigare än sambandet med ekonomisk risk.

4.5 Sammanfattning

De enhetliga tankarna bakom hur rätten till avkastning har reglerats är huvudsakligen av praktisk karaktär. För det första har lagstiftaren valt en reglering som återspeglar den fördelning som parterna själva önskar i de flesta fall i praktiken. För det andra åberopas i motiven en norm av innebörden att den som uppbär avkastningen även har rätt att behålla den, för att undvika en praktiskt betungande redovisningsskyldighet.

Regleringen av rätten till avkastning har äganderätten till det avkastande objektet som utgångspunkt. Äganderättens samband med rätten till avkastning är dock inte absolut, vilket visas av att en arrendetagare och hyrestagare kan ha rätt till avkastningen av fast egendom. Problem avseende rätten till avkastning blir dock aktuella främst vid rättigheter som kan existera samtidigt som en äganderätt till objektet. Eventuellt skulle man kunna tänka sig att säkerhetsrättsinnehavare vid panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt ges rätt till avkastningen av objektet i vilket säkerhetsrätten gäller, p.g.a. den risk de utsätts för vid kreditgivningen. Avkastningens samband med äganderätten kan emellertid anses viktigare än sambandet med ekonomisk risk.

5 HUR BÖR RÄTTEN TILL AVKASTNING BEDÖMAS NÄR LAGSTIFTNING SAKNAS?

5.1 Inledning

I föregående kapitel har jag diskuterat huruvida en enhetlig tanke står att finna bakom regleringen av rätten avkastning i olika rättsförhållanden. I det här kapitlet skall jag utreda i vilken mån det är lämpligt att applicera resultaten av den diskussionen på de rättsförhållanden i vilka rätten till avkastningen inte regleras i lagstiftningen. Detta kommer att ske genom att jag först använder diskussionen i föregående kapitel för att urskilja vilka intressen som bör beaktas vid bedömningen av vem av parterna som skall anses ha rätt till avkastningen. Därefter kommer jag att göra en avvägning mellan dessa intressen för var och en av de olika rättsförhållandena. Eftersom avvägningarna görs enbart utifrån de aspekter som belysts i föregående kapitel, gör de inte anspråk på att inkludera samtliga tänkbara faktorer. Istället skall avvägningarna ses som relativt grovhuggna vägledning.

5.2 Vilka intressen bör beaktas?

Nedanstående framställning är delvis en upprepning av föregående kapitel. Avsikten är att kortfattat identifiera, och diskutera, de intressen som bör beaktas i just de aktuella rättsförhållandena.

5.2.1 Skyddet för äganderätten

Som framkommit är äganderätten till det avkastande objektet central vid behandlingen av rätten till avkastningen. Enligt ett av många synsätt, kan äganderätten sägas vara ett förkortat uttryck för det skydd rättsordningen tillerkänner en person som ägare, mot att andra personer på vissa sätt disponerar över egendomen.¹⁸¹ Skyddet för äganderätten är av grundläggande betydelse för såväl rättsordningen som det ekonomiska livet.

Panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt är olika typer av säkerhetsrätter i lös egendom. Ovan har citerats ett uttalande av Undén, som uttrycker att panträtt skiljer sig från äganderätt genom den begränsning i rättsägarens ställning, som ligger i att han har

¹⁸¹ Se ovan under avsnitt 2.4.2.1

rätt att använda egendomen endast i säkerhetssyfte.¹⁸² Panträkten anses därför vara en ”svagare” rätt än äganderätten. Panträttssinnehavaren kan aldrig tillerkännas full dispositionsrätt vare sig till det pantsatta objektet eller till dess avkastning. Att låta panträkten omfatta även avkastningen av det pantsatta objektet skulle innebära en inskränkning i äganderätten till objektet, eftersom sambandet mellan avkastningen och äganderätten till det avkastande objektet skulle brytas. Samma sak gäller vid retentionsrätt. Skyddet för äganderätten talar således för att avkastningen till objektet inte bör anses ingå i säkerheten vid panträtt och retentionsrätt.

Vid återtaganderätt beror bedömningen på huruvida äganderätten anses ha övergått, från säljaren till köparen, vid köpet eller först då full betalning erlagts. Avsikten med försäljningen torde vara att köparen skall bli ägare till varan. Vidare erhåller köparen redan vid köpet besittningsrätt till, och förfoganderätt över, den köpta varan. Säljaren kan t.om. förlora sin säkerhetsrätt, om köparen förfogar över varan på vissa sätt.¹⁸³ Jag anser därför att köparen i de flesta fall av återtaganderätt skall anses ha förvärvat äganderätten till varan redan vid köpet. Skyddet för äganderätten talar således för att köparen skall anses äga rätt till avkastningen av varan vid återtaganderätt.

Vid hyra av lös sak talat skyddet för äganderätten för att förhyraren inte skall anses ha rätt till avkastning.

5.2.2 Praktiska aspekter

Praktiska aspekter har beaktats på två olika sätt av lagstiftaren vid regleringen av rätten till avkastning. För det första har man eftersträvat en lagstadgad fördelning av avkastningen som sammanfaller med den i avtal vanligast förekommande fördelningen mellan parterna. Vilken fördelning detta är kommer att beröras i samband med avvägningen nedan. För det andra har man, så långt det är möjligt, velat undvika en praktiskt betungande redovisningsskyldighet för den part som uppbär avkastningen.

Panträtt i lös egendom kräver som regel tradition av det pantsatta objektet till panträttssinnehavaren. Även vid retentionsrätt är säkerhetsinnehavaren i besittning av det avkastande objektet. I dessa fall torde det oftast vara säkerhetsrättsinnehavaren som uppbär avkastningen. För att undvika löpande redovisningsskyldighet i dessa rättsförhållanden vore det därför vara praktiskt om säkerhetsrättsinnehavaren tillerkändes säkerhetsrätt även i avkastningen. Motsvarande gäller även vid hyra av lös

¹⁸² Se ovan under avsnitt 3.3

¹⁸³ Se ovan under avsnitt 3.6

egendom, eftersom hyrestagaren är i besittning av det avkastande objektet. Vid försäljning av vara under förbehåll om återtaganderätt, får köparen varan i sin besittning. Genom att tillerkänna köparen rätten till avkastningen av varan undviks således löpande redovisningsskyldighet för köparen.

Viktigt att uppmärksamma i sammanhanget är att den som har annans egendom i sin besittning är skyldig att vårda egendomen, vilket kan leda till kostnader för besittaren. Om egendomen ger löpande avkastning vore en praktisk lösning att tillåta att besittaren nyttjar avkastningen för löpande avräkning mot sina vårdkostnader.

Sammantaget talar vissa praktiska aspekter för att den som är i besittning av egendomen, och därför uppbär dess avkastning, skall tillerkännas rätt avkastningen.

5.2.3 Kompensation för risk

5.2.3.1. Kreditgivning

Panträtt, retentionsrätt och återtaganderätt är olika typer av säkerhetsrätter, vilka uppstår i samband med skilda former av kreditgivning. Vid kreditgivning utsätts kreditgivaren för risken att gäldenären inte betalar sin skuld i rätt tid. Avkastningens samband med risktagande kan anses tala för att avkastningen till objektet, i vilken säkerhetsrätten gäller, skall ingå i säkerheten. En sådan fördelning skulle inte enbart vara i kreditgivarnas intresse av att erhålla så bra säkerheten som möjligt för sitt utlånade kapital. Allmänt gäller att ju bättre säkerhet en gäldenär kan ställa, desto bättre villkor erhåller han av kreditgivaren, eftersom sämre säkerhet innebär ökad risk, för vilken kreditgivaren kompenserar sig genom t.ex. högre ränta. Genom att låta säkerhetsrätten omfatta även avkastningen blir säkerheten bättre, och därmed kan bättre villkor för det lånade beloppet erhållas. Det kan därför i vissa fall sägas vara i både gäldenärens och kreditgivningens intresse att avkastningen av objektet, i vilken säkerhetsrätten gäller, ingår i säkerheten.

Effekten på kreditgivningen i stort får dock inte överdrivas. En säkerhetsrättsinnehavare kan minska risken med kreditgivning även på andra sätt än genom säkerhetsrätt i den aktuella egendomens avkastning.¹⁸⁴ Vidare är det möjligt för kreditgivaren att avtalsvis tillskansa sig säkerhetsrätt även i avkastningen till objektet i vilket säkerhetsrätten gäller, utan att en sådan reglering utgör en allmän norm.

¹⁸⁴ Se ovan under avsnitt 4.4

Dessutom innebär investeringen i det avkastande objektet en risk även för objektets ägare, varför kompensationen för risken, i form av rätt till avkastningen, inte självklart skall tillfalla kreditgivaren.

5.2.3.2 Hyra

Vid hyra av lös egendom föreligger inte samma typ av risk som vid de säkerhetsrätter som berörts i föregående avsnitt. En viss risk kan emellertid vara förknippad med förhyrning, framförallt vid långtidförhyrningar. Risken består i att ägaren av hyresobjektet kan komma på obestånd, varvid dennes borgenärer utnyttjar sin säkerhetsrätt i hyresobjektet, vilket kan leda till kostnader för hyrestagaren. Att tillerkänna hyrestagaren rätt till avkastningen, av den förhyrda egendomen, skulle därför kunna ses som en kompensation för den risken.

5.3 Vilka avvägningar blir aktuella?

Vid regleringen av rätten till avkastning har lagstiftaren lagt stor vikt vid praktiska hänsyn. Jag anser därför att praktiska effekter, av fördelningen av rätten till avkastning, bör tillerkännas stor vikt även vid avvägningen mellan ovanstående intressen, för att bedöma rätten till avkastning i de rättsförhållanden i vilka lagstiftning saknas.

5.3.2 Återtaganderätt

Återtaganderättsförbehåll kan även formuleras som ägarförbehåll. Om säljaren av en vara förbehåller sig äganderätten skulle det kunna framstå som följdriktigt att låta honom få de fördelar med ägandet som normalt tillkommer en ägare, fram till dess att varan är betald. Detta vore emellertid en opraktisk lösning, huvudsakligen eftersom köparen, som är i besittning av varan, uppbär avkastningen. Jag har emellertid ovan konstaterat att i de flesta fall torde äganderätten anses ha övergått till köparen redan vid köpet av varan¹⁸⁵, dock att köpets bestånd är beroende av att full betalning erläggs. I dessa fall talar såväl skyddet för äganderätten som praktiska aspekter för att köparen skall äga rätt till avkastningen. Däremot talar risken med kreditgivningen för att säljaren skall anses berättigad till avkastningen. Även köparen är emellertid, såsom ägare, utsatt för en risk till följd av köpet. Vid den tidpunkt då varan är fullt betald upphör säljarens risk. Fördelningen av avkastningen sker därför lämpligen på samma sätt som vid

¹⁸⁵ Se ovan under avsnitt 5.2.1

återtaganderätt enligt KöpL och KKL.¹⁸⁶ Det kan även anses vara praktiskt lämpligt att låta återtaganderätt få samma rättsverkningar enligt samtliga lagar. På grund härav anser jag att köparen bör ha rätt att uppbära avkastningen tills vidare, med en skyldighet att redovisa densamma till säljaren, om återtaganderättsförbehållet görs gällande.

5.3.3 Panträtt

Till skillnad från vad som är fallet i fråga om återtaganderätt, uppstår inget problem vid avgörandet av för vilken av parterna skyddet för äganderätten talar. Skyddet för äganderätten talar för att pantsättaren skall ha rätt till avkastningen. Avkastningens samband med risktagande talar däremot för att panträtten skall anses omfatta även avkastningen av det pantsatta objektet. En sådan norm kan i vissa fall sägas vara inte bara i kreditgivarens intresse, utan även i gäldenärens, om följderna blir att denne erhåller bättre lånevillkor.

I praktiken är pantsättning till bank vanligt förekommande och enligt bankernas standardavtal omfattas avkastningen av pantförskrivningen. En strävan, att följa den fördelning som parterna i praktiken oftast använder sig av, skulle därför innebära att panträtten omfattar avkastningen. Hänsyn måste dock tas till att bankernas formulär utgör standardformulär, vars villkor pantsättaren förmodligen tvingas att acceptera för att erhålla kredit. Bankformulären kanske därför inte kan anses ge uttryck för den fördelning parter i allmänhet önskar. Vidare låter bankerna som regel, trots avtalet, pantsättaren lyfta avkastningen, vilket kan innebära att en giltig pantsättning av avkastningen aldrig kommit till stånd.¹⁸⁷ Det sagda innebär att viss försiktighet måste iakttagas, beträffande dels att låta bankformulären ligga till grund för ett antagande angående vilken fördelning parter oftast önskar i praktiken, dels vilken fördelning som faktiskt sker enligt bankformulären.

Vid pantsättning avstår pantobjektets ägare frivilligt från förfoganderätten över objektet under tiden för pantsättningen, vilket innebär en avsevärd inskränkning i äganderätten. Det kan därför anses viktigt att ägaren inte, utan uttryckligt avtal, förlorar även möjligheten att förfoga över objektets avkastning. Flera praktiska skäl talar dock för att låta avkastningen omfattas av pantförskrivningen, även om detta inte avtalats mellan parterna. I doktrinen är författarna eniga om att realisation av panten får omfatta avkastning som förfallit innan realisationsrätten inträtt, men som inte uppburits av

¹⁸⁶ Se ovan under avsnitt 3.6

¹⁸⁷ Se ovan under avsnitt 3.4.2.2

pantsättaren.¹⁸⁸ Om panträtt i avkastningen skulle uppkomma först i och med att panträttsinnehavarens fordran förfaller till betalning kan detta dock få en menlig konsekvens enligt återvinningsbestämmelserna i 4 kap 12 § KL, eftersom pantförskrivningen avseende avkastningen inte blir fullbordad förrän vid denna senare tidpunkt. Att olika återvinningsfrister skall löpa beträffande pantförskrivningen av själva objektet och pantförskrivningen av avkastningen skulle kunna anses praktiskt olämpligt. Genom SFS 2002: 266 infördes ett undantag, från möjligheten till återvinning, för säkerställanden som med hänsyn till omständigheterna kan anses som ordinära. Undantaget tar i första hand sikte på rättshandlingar som inte utlöses av gäldenärens betalningssvårigheter eller nära förestående konkurs.¹⁸⁹ Troligen innebär detta ”ordinaritetskriterium” att pantsättningen av avkastningen mera sällan kan återvinnas, då inte pantförskrivningen av objektet återvinns. Pantsättningen av avkastningen sker ju inte genom en separat rättshandling. Icke desto mindre uppstår panträkten i avkastningen som effekt av att gäldenären inte har betalat sin skuld i rätt tid. I de fall den bristande betalningen är en följd av att gäldenärens insolvens, skulle man därför kunna argumentera för att denna pantsättning utlösts av gäldenärens betalningssvårigheter, och därmed ej är att betrakta som ordinär.

Att tillerkänna panträttsinnehavaren panträtt även i avkastningen skulle vidare innebära att en sekundogäldenär, om han inte fått annan föreskrift, kan betala räntan till panträttsinnehavaren (vid sekundärpansättning till primärpanthavaren) och inte behöver bekymra sig om förutsättningarna för att pantsättaren respektive panträttsinnehavaren skall uppbära räntan. Att panträttsinnehavaren ofta uppbär avkastningen, innebär också att genom att tillerkänna denne panträtt även i avkastningen undviks en regelbundet återkommande redovisningsskyldighet. En annan sak är att pantsättaren, när säkerhetsrätten upphör, naturligtvis har rätt att utfå såväl panten som dess avkastning.

Jag anser att, vid bedömningen av rätten till avkastning, de praktiska argumenten i många fall kan anses väga tyngre än skyddet för äganderätten. Möjligen har dock de praktiska argumenten fått något mindre tyngd i och med tillkomsten av ”ordinaritetskriteriet”. Skyddet för äganderätten är vidare av grundläggande betydelse för rättsordningen, och därför ställer jag mig tveksam till att skapa en huvudregel av innebörden att pantsättaren tillerkänns panträtt även i avkastningen.

¹⁸⁸ Se ovan under avsnitt 3.3.2

¹⁸⁹ Prop 2001/02:57 s 9

5.3.4 Retentionsrätt

Retentionsrättens karaktär av legal säkerhetsrätt, som ofta torde uppkomma utan att någon av parterna i rättsförhållandet är medveten om det, innebär att någon vanligt förekommande överenskommelse avseende avkastningen av egendomen, i vilken retentionsrätt erhålls, knappast står att finna. Skyddet före äganderätten talar för att låta egendomens ägare utfå avkastningen. Detta argument kan anses vara starkare vid retentionsrätt än vid panträtt, eftersom panträtt innebär att ägaren genom frivilligt avtal avstått från förfoganderätten över egendomen för att erhålla kredit. Samtidigt är syftet med retentionsrätten att den skall utgöra ett påtryckningsmedel mot ägaren, för att denne skall betala sin skuld till retentionsrättsinnehavaren. Detta syfte skulle förmodligen uppnås lättare om säkerheten omfattade även avkastningen av egendomen, i vilken retentionsrätten gäller. Till skillnad från vid panträtt, har retentionsrättsinnehavaren inte alltid rätt att försälja egendomen för att täcka sin fordran. Egendomen kan också betinga ett relativt lågt ekonomiskt värde. Detta talar för att avkastningen bör anses ingå i säkerheten, för att retentionsrättens karaktär av fungerande säkerhetsrätt inte skall gå förlorad. Eftersom retentionsrättsinnehavaren är i besittning av, och uppbär avkastningen av, egendomen, är detta även en ur praktisk synvinkel fördelaktig lösning.

Retentionsrättsinnehavaren är skyldig att vårda egendomen. Uppstår kostnader för vården har innehavaren retentionsrätt i egendomen till säkerhet för även dessa kostnader. Om egendomen ger löpande avkastning kan det anses lämpligt att tillåta att säkerhetsrättsinnehavaren nyttjar avkastningen för löpande avräkning mot sina vårdkostnader. Detta gäller i synnerhet när retentionsrättsinnehavaren inte har rätt att försälja egendomen, eftersom han då inte har samma möjlighet att bringa vården och vårdkostnaderna att upphöra. Det gäller än mer när värdet av egendomen uppgår till ett mindre belopp, som kanske inte förslår att täcka den ursprungliga fordran mot ägaren, och än mindre vårdkostnaderna. Sammantaget anser jag att de praktiska aspekterna vid retentionsrätt i många fall kan anses väga tyngre än skyddet för äganderätten, huvudsakligen eftersom syftet med retentionsrätten, att utgöra påtryckningsmedel, lättare uppnås om skyddet för äganderätten får ge vika. Som påpekats i närmast föregående stycke, är emellertid skyddet för äganderätten av grundläggande betydelse för rättsordningen. Detta leder till slutsatsen att vid retentionsrätt, liksom vid panträtt, en undantagslös regel av innebörden att avkastningen av egendomen i vilken säkerheten gäller, ingår i säkerheten, förefaller mig olämplig.

5.3.5 Hyra

När det gäller hyra av lös egendom torde den typ av avkastning som främst blir aktuell vara inkomst av andrahandsuthyrning av egendomen. Dessutom finns en möjlighet att hyresobjektet ger naturlig avkastning vid uthyrning av levande djur. Vad gäller andrahandsuthyrning har ovan konstaterats att många hyresavtal innehåller ett förbud mot sådant brukande av den förhyrda egendomen och att sådant förbud ansetts gälla även utan uttryckligt avtal.¹⁹⁰ Vid hyra av levande djur är hyrestagaren visserligen utsatt för risken att ägaren av djuret kommer på obestånd, och att djuret omhändertas av dennes borgenärer, vilket kan leda till ökade kostnader för förhyraren. Att tillerkänna hyrestagaren rätt till djurets avkomma vore emellertid i de flesta fall en kraftig överkompensation för den risken. Den finansiella risken, t.ex. för att djuret förlorar i värde, eller blir sjukt och dör, vilar på ägaren. Det är därför mest rimligt att ägaren kompenseras för den ekonomiska risken genom att tillerkännas rätten till avkastning. Jag anser således att skyddet för äganderätten, och därmed sammanhängande risk, bör vara avgörande för bedömningen av rätten till avkastning vid hyra av lös egendom. Att detta leder till den praktiskt olämpliga effekten att hyrestagaren, som eventuellt uppbär avkastningen, måste överlämna denna till ägaren, kan inte anses vara ett tillräckligt starkt argument för att denna huvudregel skall få ge vika.

5.4 Sammanfattning

Bedömningen av vem rätten till avkastning tillkommer när lagstiftning saknas är beroende av avvägningar mellan de intressen som bör beaktas. I detta kapitel har jag först identifierat de intressen som bör beaktas vid bedömningen av rätten till avkastning vid återtaganderätt, panträtt, retentionsrätt och hyra av lös egendom. Därefter har jag gjort en avvägning mellan dessa intressen i respektive rättsförhållande.

Vad gäller återtaganderätt anser jag att köparen skall anses vara berättigad att uppbära och behålla avkastning av varan, under förutsättning av att återtaganderättsförbehållet ej görs gällande. Utnyttjar säljaren sin rätt att återta varan, bör köparen dock vara skyldig att överlämna avkastningen, bl.a. för att återtaganderätten skall ges samma rättsverkningar enligt å ena sidan KöpL och KKL, å andra sidan KKrL och AvbetL.

Vid såväl panträtt som retentionsrätt utgör skyddet för äganderätten ett argument för att låta egendomens ägare utfå avkastningen. Att tillerkänna säkerhetsrättsinnehavaren

¹⁹⁰ Se ovan under avsnitt 3.2.2

säkerhetsrätt även i avkastningen kan emellertid vara en praktisk lösning, t.ex. genom att en löpande redovisningsskyldighet för säkerhetsrättsinnehavaren undviks, i fall då denne uppbär avkastningen. En sådan lösning kan även anses utgöra en kompensation för den risk som säkerhetsrättsinnehavaren är utsatt för. Eftersom skyddet för äganderätten är av grundläggande betydelse för rättsordningen, anser jag det dock vara olämpligt att undantagslöst tillerkänna säkerhetsrättsinnehavaren säkerhet även i avkastningen.

Vid hyra av lös egendom är risken för hyrestagaren inte av samma karaktär som vid de olika säkerhetsrätterna. Därför bör skyddet för äganderätten, och den ekonomiska risk som ägaren är utsatt för, vara avgörande för bedömningen av rätten till avkastning.

KÄLLFÖRTECKNING

Offentligt tryck

Propositioner

Prop 1970: 20 med förslag till jordabalk

Prop 1976/77: 123 förslag till ny konsumentkreditlag

Prop 1977/78: 142 om avbetalningsköp mellan näringidkare m.fl.

Prop 1988/89: 76 om ny köplag

Prop 1989/90: 89 om ny konsumentköplag

Prop 2001/02: 57 Återvinning av säkerhet i konkurs

Betänkanden

SOU 1947:38 Lagberedningens förslag till Jordabalk

SOU 1960:24-26 Lagberedningens förslag till Jordabalk m.m.

SOU 1966:42 Konsumtionskrediter i Sverige

SOU 1975:63 Konsumentkreditlag m.m.

SOU 1977:24 Näringsidkares avbetalningsköp m.m.

SOU 1984:25 Ny konsumentköplag

NJA II 1906-07 Ny lag om köp och byte af lös egendom

NJA II 1908-09 Den nya jordabalken I

NJA II 1972 Jordabalken

Litteratur

Böcker

Almén, Tore och Eklund, Rolf, *Om köp och byte av lös egendom*, fjärde upplagan, Stockholm, Norstedts, 1960

- Andersson, Göran, *Kalkyler som beslutsunderlag*, fjärde upplagan, Lund, Studentlitteratur, 1997
- Aristoteles, *Politics, Aristotle in twenty-three volumes*, XXI, London, Heinemann Ltd, 1972
- Bengtsson, Bertil, *Särskilda avtalstyper I*, andra upplagan, Stockholm, Norstedts, 1976
- Bengtsson, Bertil och Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, sjätte upplagan, Stockholm, Norstedts, 2004
- Bergström, Svante och Lennander, Gertrud, *Kredit och säkerhet*, åttonde upplaga, Uppsala, Iustus, 2001
- Blanchard, Olivier, *Macroeconomics*, andra upplagan, USA, Prentice-Hall, 2000
- Brealy, Richard, Myers, Stewart och Marcus, Alan, *Fundamentals of corporate finance*, USA, McGraw-Hill, 1999
- Cooter, Robert och Ulen, Thomas, *Law and economics*, tredje upplagan, USA, Addison Wesley Longman, 2000
- Dickson, Harald, *Nationalekonomin genom tiderna*, Göteborg, Esselte Studium, 1983
- Eklund, Klas, *Vår ekonomi*, åttonde upplagan, Värnamo, Prisma, 1999
- Eriksson, Anders och Lambertz, Göran, *Konsumentkrediter*, Stockholm, Norstedts (Publica), 1993
- Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, femtonde upplagan, Lund, Juristförlaget, 2001
- Gregow, Torkel, *Utsökningsrätt*, tredje upplagan, Angered, Norstedts, 1996
- Hallgren, Örjan, *Finansiell strategi och styrning*, åttonde upplagan, Landskrona, Ekonomibok förlag, 2002
- Hellner, Jan och Ramberg, Jan, *Speciell avtalsrätt I Köprätt*, andra upplagan, Stockholm, Juristförlaget, 1991
- Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, sjätte upplagan, Stockholm, Norstedts, 1997
- Håstad, Torgny, *Tjänster utan uppdrag*, Stockholm, Norstedts, 1973
- Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, sjätte upplagan, Uppsala, Iustus, 2001
- Lennander, Gertrud, *Panthavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*, Uppsala, Almqvist och Wiksell, 1977

Lönnroth, Johan, *Politisk ekonomi*, andra upplagan, Stockholm, SNS Förlag, 1996
Lönnroth, Johan och Hansson, Hans, *Ekonomi för alla*, Storbritannien, Bokförlaget Korpen, 1991

Magnusson, Lars, *Merkantilism*, Kristianstad, SNS Förlag, 1999

Olivecrona, Karl, *Fastighetspant*, andra upplagan, Lund, Liber Förlag, 1985

Platon, *Staten*, ur Skrifter bok 3, övers Jan Stolpe, Lund, Atlantis, 2003

Ramberg, Jan, *Köplagen*, Göteborg, Norstedts, 1995

Rodhe, Knut, *Handbok i sakrätt*, Stockholm, Norstedts, 1985

Sandelin, Bo, Trautwein, Hans-Michael och Wundrak, Richard, *Det ekonomiska tänkandets historia*, tredje upplagan, Borås, SNS Förlag, 2001

Undén, Östen, *Svensk sakrätt*, åttonde upplagan, Lund, Gleerups, 1973

Walin, Gösta, *Panträtt*, andra upplagan, Stockholm, Norstedts, 1998

Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken 1-5 kap*, Stockholm, Norstedts, 1971

Yard, Stefan, *Kalkyler för investeringar*, andra upplagan, Lund, Studentlitteratur, 2001

Artiklar

Karlsson, *Vad är en aktie?*, Aktiespararen nr 1 1991, s 83

Karlsson, *Aktier som kapitalplacering*, Aktiespararen nr 2 1991, s 85

Lambertz, Göran, *Köp, tjänster och andra avtal*, Svensk rätt, Uppsala, Iustus förlag, 2001

Modéer, Kjell-Åke, *God affär eller brottslig gärning*, Festskrift till Hans Thornstedt, Stockholm, Norstedts, 1983, s 519-555

Persson, Ingemar, *Separationsrätt till egendom som finns i annans besittning*, Svensk rätt, Uppsala, Iustus förlag, 2001

Praxis

HD-fall

NJA 1893 s 510

NJA 1903 s 144

NJA 1915 s 477

NJA 1927 s 369

NJA 1932 s 755

NJA 1934 s 489


NJA 1935 s 33


NJA 1937 s 63

NJA 1993 s 524

Fall från HovR

RH 1997:87

Datum Date 2005-06-15		Avdelning, Institution Division, Department Ekonomiska institutionen Avdelningen för rätt och rättsfilosofi 581 83 LINKÖPING		 Linköpings universitet	
Språk Language X Svenska/Swedish Engelska/English	Rapporttyp Licentiatavhandling Examensarbete C-uppsats X D-uppsats Övrig rapport _____	ISBN:			
		ISRN: LIU-EKI/AJP-D—2005/022--SE			
		Serietitel			
		Serienummer/ISSN			
URL för elektronisk version					
Titel Title		Avkastning – en studie av begreppet avkastning samt rätten till avkastning i olika rättsförhållanden A study of the concept of returns and the right to returns in different legal relations			
Författare Author		Veronica Eckerby			
Sammanfattning Abstract Vad är avkastning? Trots att de flesta är bekanta med ordet är det ett svårdefinierat begrepp. Avkastning kan även definieras på olika sätt i olika sammanhang. Detta kan illustreras med hjälp av ett exempel i form av en investering i en andel i ett aktiebolag. Bolagets vinst kan komma aktieägarna till del på två sätt, dels i form av utdelning, dels i form av att aktien ökar i värde. Ett snävt synsätt på avkastning skulle omfatta endast utdelningen, medan ett vidare begrepp inkluderar värdeökningen. Normalt tänker man sig att avkastningen av viss egendom tillfaller egendomens ägare, och att denne är fri att förfoga över densamma. Fråga uppkommer dock om vem som har rätt till avkastningen i en rad olika situationer, såsom vid panträtt, köp återtaganderätt. Rätten till avkastning har behandlats på olika sätt av lagstiftaren, och vissa fall är helt oreglerade. Denna uppsats behandlar rätten till avkastning från ett visst förmögenhetsobjekt i svensk rätt, med utgångspunkt i en rad olika rättsförhållanden. Inledningsvis behandlas begreppet avkastning med utgångspunkt i ekonomisk litteratur. För att avgöra vad som kan anses utgöra avkastning diskuterar författaren även vilka funktioner möjligheten till avkastning fyller. Därefter integreras det ekonomiska perspektivet med juridiska aspekter, i syfte att klargöra vilka inkomster som, i juridiskt hänseende, behandlas som avkastning. Författaren diskuterar härvid även samspelet mellan det ekonomiska livet och juridiken. Efter begreppsdiskussionen behandlas hur rätten till avkastning regleras i de olika rättsförhållandena köp, hyra, panträtt, retentionsrätt samt återtaganderätt. Utifrån regleringens innehåll och de aspekter på avkastning som framkommit tidigare i uppsatsen, diskuterar författaren huruvida en enhetlig tanke står att finna bakom valet av reglering. Därefter utreds vilka intressen som bör beaktas vid bedömningen av rätten till avkastning, i de fall där lagstiftning saknas. Slutligen gör författaren en avvägning mellan dessa intressen i några rättsförhållanden för vilka lagstiftning angående rätten till avkastning saknas.					
Nyckelord Keyword Avkastning, köp, hyra, panträtt, retentionsrätt, återtaganderätt, sakrätt					

Datum Date 2005-06-15		Avdelning, Institution Division, Department Ekonomiska institutionen Avdelningen för rätt och rättsfilosofi 581 83 LINKÖPING		 Linköpings universitet	
Språk Language X Svenska/Swedish Engelska/English		Report category Licentiate thesis Degree thesis Thesis, C-level X Thesis, D-level Övrig rapport _____		ISBN: ISRN: LIU-EKI/AJP-D—2005/022--SE Title of series Series number/ISSN	

URL, Electronic version http://www.ep.liu.se/exjobb/eki/2005/ajp/022	
Titel Title Författare Author	Avkastning – en studie av begreppet avkastning samt rätten till avkastning i olika rättsförhållanden A study of the concept of returns and the right to returns in different legal relations Veronica Eckerby
Sammanfattning Abstract <p>It is hard to define the concept of returns. Definitions may vary depending on the context, which can be illustrated using the example of an investment in shares. If a company generates profits the shareholders may benefit in two different ways; firstly the shares may pay dividends, secondly the value of the shares may increase. The total rate return can be calculated as the dividends received added with the increase in value. Nevertheless some will argue that only the dividends can be considered return of the investment.</p> <p>In most cases the returns of a certain object is at the disposal of the owner of that object. However, in some legal relations the question may arise of who is entitled to the returns, in cases of for example purchase, leasing or repossessing. The right to returns in different cases is submitted to different regulations, and in some legal relations the right to returns is not regulated at all. In this thesis the right to returns of a certain object according to Swedish law is discussed.</p> <p>The author starts by studying the concept of returns in economical literature. Next the economical perspective is integrated with legal aspects, in order to determine which types of income are legally considered returns. The connection between economical life and legal regulations is also discussed. Finally the author describes, and discusses, the regulation of the right to returns of a certain object that is the subject of purchase, leasing, pawn, lien and repossessing.</p>	
Nyckelord Keyword Return, purchase, leasing, pawn, lien, repossessing	

