

Nr 5

Lagutskottets betänkande i anledning av motion angående ändring av bestämmelserna om pantsättning av bostadsrätt, m. m.

Motionen

Yrkande

I motionen 1974:978 av fru Troedsson (m) yrkas att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär utredning och förslag syftande till att förbättra möjligheterna att belåna bostadsrättslägenheter i enlighet med vad som i motionen anförts.

Motivering

I motionen framhålls att pantsättning av bostadsrätter förekommer tämligen ofta. Möjligheterna att använda en bostadsrätt som pantsättningsobjekt begränsas dock enligt motionären av att pantens värde kan omärkligt minskas genom att ägaren inte betalar sina avgifter till bostadsrättsföreningen. Föreningen har nämligen företrädesrätt för oguldna avgifter. Vidare menar motionären att pantsättningen inte torde gälla gentemot övriga borgenärer, vilket medför att värdet av panten är dåligt och att låneräntan blir hög. En ytterligare nackdel hävdar motionären vara att bostadsrätten normalt inte kan utmätas.

För att förbättra möjligheterna att belåna bostadsrätten anser motionären att följande lagändringar krävs. För det första att betryggande former för erforderlig inskrivning av panträtten införs. Vidare att det tillskapas en förmånsrätt före övriga borgenärer om inskrivning skett. Slutligen att en särskild rätt till utmätning av bostadsrätt för panthavare införs, vilket skulle kunna ske genom tillägg till 65 § första stycket 6. utesökningslagen.

Gällande rätt

Bestämmelser om bostadsrätt finns intagna i *bostadsrättslagen (1971:479)* vilken trädde i kraft den 1 juli 1972 och då ersatte 1930 års bostadsrättslag. Den nya bostadsrättslagen upptar emellertid inte bestämmelser som angår rättsförhållandet mellan bostadsrättshavare och tredje man. I lagen ges därför inga särskilda regler om pantsättning av bostadsrätt. Sådan pantsättning har dock sedan länge ansetts kunna ske.

Vid bedömandet av hur en pantsättning av bostadsrätt bör vara beskaffad för att vara giltig mot bostadsrättshavarens övriga borgenärer har i viss utsträckning reglerna om enkla skuldebrev i *lagen (1936:81) om skuldebrev* fått en analog tillämpning, vilket innebär att pantsättningen ej

ansetts giltig förrän bostadsrättsföreningen underrättats om åtgärden. Understundom har hävdats att även ett överlämnande av bostadsrättsbevis skulle vara en nödvändig förutsättning för att pantsättningen skulle vara giltig mot bostadsrättshavarens borgenärer. Sedan föreskrifterna om bostadsrättsbevis har slopats genom den nya bostadsrättslagen torde det emellertid stå klart att skyddet uppkommer genom att föreningen underrättas om pantsättningen (prop. 1971:12 s. 106) och att överlämnande av eventuellt utfärdat bostadsrättsbevis eller annan handling inte behövs. Någon särskild form för underrättelsen är inte föreskriven, men från bevissynpunkt torde skriftlig underrättelse, eventuellt kompletterad med bekräftelse om mottagande av föreningen, vara att föredra. Underrättelsen skall enligt 49 § bostadsrättslagen antecknas i lägenhetsförteckningen. Föreningen har skyldighet att på begäran av bostadsrättshavaren lämna utdrag ur förteckningen beträffande hans lägenhet (50 §). Sådant utdrag skall innehålla bl. a. uppgift om anteckning om pantsättning.

Även själva överenskommelsen mellan bostadsrättshavaren och borgenären om pantsättning kan ingås formlost. I regel torde det dock även i detta fall från bevissynpunkt vara lämpligt att skriftlig handling upprättas. Panträtten ger panthavaren befogenhet att tillgodogöra sig bostadsrättens värde, om gäldenären underlåter att fullgöra sina förpliktelser. Om panten realiserats gäller reglerna om överlåtelse, dvs. förvärvaren av den pantsatta bostadsrätten har rätt att bli medlem i föreningen om han uppfyller de villkor som krävs härför (jfr 11 §).

Vissa regler av intresse för frågan om pantsättning av bostadsrätt finns i *lagen (1959:157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad*. Av 5 och 6 §§ denna lag framgår att, om make utan andre makens samtycke överlåter eller pantsätter bostadsrätt till lägenhet som utgör makarnas gemensamma bostad, andre maken i vissa fall kan framställa yrkande om att överlåtelsen eller pantsättningen skall gå åter. Motsvarande gäller enligt 4 och 5 §§ *lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad* även vissa ogifta som sambor under äktenskapsliknande förhållanden.

Av redogörelsen ovan framgår att bostadsrätt kan bli föremål för utmätning. Härvid skall reglerna i *utsökningslagen (1877:31 s. 1)*, nedan benämnd UL, om utmätning av lös egendom tillämpas. I 65 § 1 mom. 6 UL finns bestämmelser om utmätningsfrihet för vissa bostadsrätter.

Bestämmelserna om utmätningsfrihet för bostadsrätt har trätt i kraft samtidigt med den nya bostadsrättslagstiftningen. Som motiv för de nya reglerna anfördes att starka sociala skäl talade för utmätningsfrihet i de fall bostadsrättslägenhet utgör bostad för gäldenären och hans familj. Bostadsrättshavaren har i sådana fall lika stort behov av skydd som en hyresgäst och utmätning av bostadsrätten framstår oftast som en från bostadssocial synpunkt klart olämplig åtgärd. Hänsynen till bostadsrättshavarens behov av skydd för sin bostad måste i regel anses väga tyngre än intresse av att kunna utnyttja det ekonomiska värde som ligger i

bostadsrätten för att tillgodose bostadsrättshavarens borgenärer. Mot denna bakgrund ansågs att det borde införas vissa regler om utmätningsskydd för bostadsrätt (prop. 1971:12 s. 89, LU 1971:9).

Utmätningsskyddet gäller bara bostadsrätt till lägenhet som faktiskt tjänar gäldenären till stadigvarande bostad. Bostadsrätt till lokal omfattas således regelmässigt inte av skyddet. Inte heller omfattas bostadsrätt till lägenhet som hyrs ut av bostadsrättshavaren. Utmätningsskyddet gäller förutom bostadsrättshavaren även hans familj. Sker utmätning hos dödsbo gäller utmätningsskyddet för den dödes efterlevande familj.

Från utmätningsskyddet finns vissa undantag. Har bostadsrättshavaren när han förvärvade bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer får bostadsrätten sålunda inte undantas från utmätning. Avsikten med denna begränsning av utmätningsskyddet är i första hand att hindra att skyddet missbrukas genom att gäldenären förvärvar en bostadsrätt för att undandra sina borgenärer kapital. Har gäldenären däremot anskaffat lägenheten för att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj bör utmätning normalt inte förekomma.

Som ytterligare förutsättning för utmätningsskydd gäller att det inte med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde får framstå som oskäligt att bostadsrätten undantas. Några allmänna normer för prövningen har inte uppställts, utan denna skall ske med beaktande av omständigheterna i det föreliggande fallet. Enligt departementschefen torde i fråga om bostadsrättens värde de avgifter som tas ut i nyproducerade bostadsrättslägenheter ofta kunna tjäna som vägledning. Överstiger värdet inte vad som kan betecknas som normalt för bostadsrätt till en lägenhet av den storlek och beskaffenhet som kan anses skälig med hänsyn till gäldenärens behov, borde enligt departementschefen bostadsrätten i princip vara undantagen från utmätning.

Slutligen är att märka att *utmätningsskyddet* i 65 § *inte hindrar att pantsatt bostadsrätt utmäts för pantavarens fordran* (67 § 1 mom. UL).

Bestämmelserna om utmätningsskydd för bostadsrätt äger motsvarande tillämpning på sådan andelsrätt i förening, som inte är bostadsrättsförening, eller i handelsbolag eller aktiebolag med vilken följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Detta framgår av övergångsbestämmelserna till *lagen (1971:481) om ändring i utskönningslagen*.

Om en pantsatt bostadsrätt utmäts och försäljs på exekutiv auktion har pantavaren förmånsrätt enligt 4 § första stycket 2. *förmånsrättslagen (1970:979)*. Bostadsrättsföreningen däremot har inte någon förmånsrätt för obetalda avgifter. Föreningen kan i stället under hänvisning till 15 § tredje stycket bostadsrättslagen vända sig mot den som förvärvar bostadsrätten på auktionen. Enligt sistnämnda bestämmelse svarar nämligen även förvärvaren av bostadsrätten för överlåtarens förpliktelser. Ansvaret mellan den tidigare innehavaren och förvärvaren är solidariskt, och föreningen bestämmer själv mot vem den skall vända sig i första hand. Regeln innebär bl. a. att föreningen har möjlighet återkräva förverkandebestämmelserna (33 §) för att t. ex. få ut sådana avgifter som förre innehavaren inte har betalat. Förvärvarens ansvar för den tidigare

innehavarens förpliktelser gäller även om han var i god tro vid förvärvet. Föreningen och förvärvaren kan emellertid träffa särskild överenskommelse beträffande förvärvarens ansvar för den tidigare innehavarens förbindelser. Kan uppgörelse inte träffas och underlåter förvärvaren att vid anfordran betala avgifterna kan föreningen säga upp förvärvaren till avflyttning och, sedan denne blivit skild från lägenheten, sälja bostadsrätten på offentlig auktion. Av vad som inflyter genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren, dvs. ersättning för obetalda avgifter samt för rättegångs- och exekutionskostnader. Vad som därefter återstår av köpeskillingen tillfaller bostadsrättshavaren. I rättsfallet NJA 1961 s. 246 förklarade högsta domstolen att exekutivt förfarande beträffande bostadsrätt inte inverkar på föreningens rätt att sälja bostadsrätten på offentlig auktion och att av vad som inflyter genom en sådan försäljning uppbära så mycket som erfordras för att täcka föreningens fordran mot den före bostadsrättshavaren.

Utskottet

I detta betänkande behandlas en motion vari tas upp frågor som rör pantsättning av bostadsrätt. Motionären menar att gällande rätt på området är otillfredsställande. Sålunda hävdar motionären att pantsättning av bostadsrätt inte torde vara giltig mot bostadsrättshavarens övriga borgenärer och att pantshavarens fordran därför är att anse som en oprioriterad fordran. Vidare görs gällande att utmätning av pantsatt bostadsrätt normalt inte kan ske. Härtill kommer enligt motionären att pantens värde omärkligt kan minskas genom att bostadsrättshavaren inte betalar sina avgifter till föreningen, som har företrädesrätt i bostadsrätten för oguldnade avgifter. Nu angivna förhållanden anser motionären begränsa möjligheterna att använda bostadsrätter som kreditsäkerhet. Motionären yrkar därför att riksdagen hos Kungl. Maj:t skall begära utredning och förslag syftande till att förbättra möjligheterna att belåna bostadsrätter.

Utskottet vill till en början framhålla att motionären delvis synes ha missuppfattat innebörden av gällande rätt på området. Även om den nya bostadsrättslagen, som trädde i kraft den 1 juli 1972, inte innehåller några regler om pantsättning av bostadsrätt och så även var fallet med 1930 års bostadsrättslag har i praxis en mot bostadsrättshavarens borgenärer giltig pantsättning av bostadsrätt sedan länge ansetts kunna ske. Frågan vad som krävs i sakrättsligt hänseende för att en giltig pantsättning skall komma till stånd har tidigare dock varit föremål för delade meningar. I vissa fall har hävdats att bl. a. överlämnande av bostadsrattsbevis skulle vara en nödvändig förutsättning härför. I andra fall har den meningen uttalats att skydd mot pantsättarens borgenärer kan med en analog tillämpning av reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen uppkomma enbart genom att bostadsrättsföreningen underrättas. Sedan föreskrifterna om bostadsrattsbevis har slopats genom den nya bostadsrättslagen torde det, såsom departements-

chefen framhöll i lagstiftningsärendet (prop. 1971:12 s. 106), inte längre råda något tvivel om att skydd mot pantsättarens borgenärer uppkommer genom att föreningen underrättas om pantsättningen. Sådan underrättelse skall enligt 49 § bostadsrättslagen antecknas i lägenhetsförteckning. Något överlämnande av eventuellt utfärdat bostadsrättsbevis eller annan handling behövs således inte.

Samtidigt med den nya bostadsrättslagen trädde vissa ändringar i utsökningslagen i kraft. Dessa innebär att bostadsrätt till lägenhet, som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, i princip inte får utmätas (65 § 1 mom. 5 UL). Såsom framgår av det föregående (s. 4) hindrar emellertid utmätningfriheten inte att pantsatt bostadsrätt utmäts för panthavarens fordran (67 § 1 mom. UL).

Vad slutligen angår bostadsrättsförenings fordran hos bostadsrätts-havaren för oguldna avgifter har föreningen inte, såsom motionären synes mena, förmånsrätt för sådan fordran. Vid exekutiv försäljning av pantsatt bostadsrätt står således panthavarens fordran inte tillbaka för föreningens fordran för oguldna avgifter. Utskottet vill emellertid tillägga att bostadsrättsförenings fordran för oguldna avgifter likväl kan ha betydelse för panträttens värde. Enligt 15 § tredje stycket bostadsrättslagen svarar nämligen förvärvare av bostadsrätt jämte överlåtaren för de förpliktelser som åvilar den senare på grund av innehavet av bostadsrätten. Detta ansvar gäller även om förvärvaren var i god tro vid förvärvet. Underlåter den nye bostadsrättshavaren att på föreningens anfordran betala tidigare förfallna men oguldna avgifter är föreningen berättigad att säga upp honom till avflyttning och, sedan han blivit skild från lägenheten, sälja bostadsrätten på offentlig auktion. Av vad som inflyter genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Nu nämnda regler om förvärvares ansvar för den tidigare bostadsrättshavarens oguldna avgifter kan givetvis vid en exekutiv försäljning få den från en panthavares synpunkt negativa konsekvensen att köpesumman kan komma att reduceras om det vid auktionen är bekant att bostadsrättshavaren häftar för oguldna avgifter till bostadsrättsföreningen.

Av det ovan sagda framgår att gällande rätt sålunda redan bereder panthavare av bostadsrätt skydd mot pantsättarens övriga borgenärer samt att bostadsrätten kan utmätas för panthavarens fordran. Med hänsyn härtill och då anledning saknas att nu ändra bestämmelserna om förvärvares ansvar för tidigare bostadsrättshavares förpliktelser avstyrker utskottet bifall till motionen.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionen 1974:978.

Stockholm den 21 mars 1974

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m)*, fru Asbrink (s), herrar Andersson i Södertälje (s), Torwald (c), Olsson i Timrå (s), Winberg (m), Olsson i Sundsvall (c), Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), fru Johansson i Hovmantorp (s), herrar Henmark (fp)* och Andersson i Gamleby (s)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.