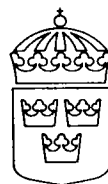


Laguskottets betänkande

1985/86:20

om in-teckning av bostadsrätt



LU
1985/86:20

Sammanfattning

I betänkandet behandlas två motioner (m och fp) vari tas upp frågan om möjligheten att in-teckna bostadsrätt.

Utskottet anser att det inte finns något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter och avstyrker därför motionerna. Mot utskottets ställningstagande reserverar sig m-, fp- och c-ledamöterna.

Motionsyrkanden

Motion 1985/86:L246 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändringar så att in-teckning av bostadsrätter möjliggörs.

Motion 1985/86:L265 av Erling Bager m. fl. (fp) vari yrkas att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anföras om ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt.

Gällande ordning

I bostadsrättslagen (1971:479) saknas särskilda bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt. Bestämmelserna i lagen tar nämligen i huvudsak sikte på att reglera rättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrätts-havaren. Förhållandet mellan bostadsrätts-havaren och tredje man får därför bedömas efter allmänna civilrättsliga regler.

Trots avsaknaden av bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt har bostadsrätt sedan länge utnyttjats som pantobjekt. Det som då pantsätts kan sägas vara det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning. Några särskilda formföreskrifter för själva avtalet mellan parterna finns inte, men regelmässigt torde ett sådant avtal upprättas skriftligen.

Vid bedömandet av hur en pantsättning bör vara beskaffad för att vara giltig mot bostadsrätts-havarens övriga borgenärer har i viss utsträckning reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev fått en analog tillämpning. Det innebär att pantsättningen inte anses giltig förrän bostads-rättsföreningen underrättats om åtgärden. Underrättelsen skall enligt 49 § bostadsrättslagen antecknas i lägenhetsförteckningen. Föreningen har skyl-

dighet att på begäran av bostadsrättshavaren lämna utdrag ur förteckningen beträffande lägenheten (50 §). Sådant utdrag skall innehålla bl. a. uppgift om anteckning om pantsättning.

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 §§ i denna lag framgår att om make utan den andre makens samtycke överlåter eller pantsätter bostadsrätt till lägenhet som utgör makarnas gemensamma bostad, kan den andra maken i vissa fall yrka att överlåtelsen eller pantsättningen skall återgå. Motsvarande gäller enligt 4 och 5 §§ lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

En pantsatt bostadsrätt kan alltid utmätas för panthavarens fordran (5 kap. 1 och 13 §§ utsökningsbalken). Panthavaren har också enligt 4 § första stycket 2. förmånsrättslagen (1970:979) s. k. särskild förmånsrätt för sin fordran vid utmätning eller konkurs.

I syfte att stärka pantens värde som säkerhet har i 37 § bostadsrättslagen tagits in bestämmelser om skyldighet för bostadsrättsförening att underrätta panthavare när bostadsrättshavare häftar i skuld till föreningen. I paragrafen föreskrivs (tredje stycket) att om en bostadsrättsförening har underrättats om pantsättning av en bostadsrätt så skall föreningen i sin tur underrätta panthavaren så snart bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor. Försummar föreningen sin underrättelseskylighet har föreningen vid en försäljning på offentlig auktion företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Motionsmotiveringar

Motiveringen till yrkandet i *motion L246* (m) finns i motion 1985/86:Bo410. I den sistnämnda motionen framhålls att en möjlighet att in-teckna en bostadsrätt bör införas. Bostadsrättens värde som kreditsäkerhet skulle härigenom öka, vilket skulle medföra att lånen blir billigare, och fler människor får då möjlighet att förvärva en bostadsrätt.

I motiveringen till yrkandet i *motion L265* (fp), som återfinns i motion 1985/86:Bo227, påpekas att det blivit lättare att få låna till insats för en bostadsrättslägenhet och att få använda bostadsrätten som säkerhet för lån. Nya kreditinstitut har också fått möjlighet att låna ut pengar för förvärv av bostadsrätter. Enligt motionärerna är det dock angeläget att se över frågan huruvida möjligheterna att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrättslägenheter kan förbättras.

Tidigare riksdagsbehandling

Frågan om införande av en möjlighet att in-tecka bostadsrätt har åtskilliga gånger prövats av riksdagen, senast våren 1985 (se LU 1984/85:32), med anledning av motioner. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits av riksdagen. År 1985 framhöll utskottet att det inte syntes föreligga

något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter (LU 1984/85:32 s. 8). Beträffande frågans tidigare behandling i övrigt hänvisas till LU 1983/84:4 och LU 1983/84:16.

LU 1985/86:20

Utskottet

I betänkandet behandlas två motioner vari tas upp frågan om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt.

För närvarande saknas möjlighet för en bostadsrättshavare att få inteckning i bostadsrätten. Sedan länge har bostadsrätter ändå utnyttjats som pantobjekt. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning av bostadsrätten, och reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev tillämpas i viss utsträckning analogt. Detta innebär bl. a. att bostadsrättsföreningen måste underrättas om pantsättningen för att denna skall bli giltig mot pantsättarens borgenär. En pantsatt bostadsrätt kan utmätas för panthavarens fordran, och panthavaren har särskild förmånsrätt för sin fordran enligt förmånsrättslagen (1970:979). I förmånsrätts hänseende belastas bostadsrätten emellertid i första hand av bostadsrättsföreningens eventuella fordringar på obetalda avgifter. I syfte att motverka de olägenheter som denna ordning kan medföra för panthavaren har i bostadsrättslagen (1971:479) införts bestämmelser om skyldighet för bostadsrättsförening att underrätta panthavaren så snart bostadsrättshavaren står i skuld till föreningen för obetalda avgifter av viss omfattning.

I motion 1985/86:L246 (m) yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändringar så att inteckning av bostadsrätter möjliggörs. Enligt motionärerna skulle bostadsrätternas värde som kreditsäkerhet härigenom öka, vilket skulle medföra att lånen blev billigare, och fler människor då få möjlighet att förvärva en bostadsrätt.

I motion 1985/86:L265 (fp) framhålls att det är angeläget att frågan om en förbättring av möjligheterna att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrättslägenheter blir föremål för översyn. Motionärerna yrkar att det anförda skall ges regeringen till känna.

Utskottet crinrar om att motioner med samma syfte som de nu aktuella åtskilliga gånger behandlats av riksdagen. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits.

Senast prövades frågan våren 1985 (se LU 1984/85:32), då utskottet framhöll att utvecklingen under senare år visat att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt och att det inte syntes föreligga något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter. Några nya omständigheter som kan motivera en ändring i regelsystemet har inte framkommit i ärendet. Utskottet vidhåller därför sin tidigare uppfattning och förordar att de nu aktuella motionerna avslås.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:L246 och 1985/86:L265.

Stockholm den 11 mars 1986

På lagutskottets vägnar

Per-Olof Strindberg

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inga-Britt Johansson (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Inger Hestvik (s), Gunnar Thollander (s), Marianne Karlsson (c), Berit Löfstedt (s), Ewy Möller (m) och Kjell-Arne Welin (fp).

Reservation

Per-Olof Strindberg (m), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Ewy Möller (m) och Kjell-Arne Welin anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 3 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "motionerna avslås" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att upplåtelseformen bostadsrätt i likhet med småhusägandet har betydande fördelar från både samhällsekonomisk och familjeekonomisk synpunkt. Det är därför enligt utskottets mening rimligt att möjligheterna att få lån vid förvärv av bostadsrätt och småhus är likvärdiga. Erfarenheterna visar dock att det i regel är svårt att få lån för förvärv av bostadsrätt på lika gynnsamma villkor som gäller vid förvärv av småhus. En orsak till skillnaden i lånevillkor är att bostadsrätten anses ha ett sämre värde som pant, eftersom den inte kan intecknas.

I likhet med motionärerna anser utskottet att bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör stärkas. Detta kan enligt utskottets mening bäst åstadkommas genom införande av möjlighet att inteckna bostadsrätt. Vid remissbehandling år 1983 av en motion med samma syfte som de nu aktuella ställde sig också flera remissinstanser bakom motionens syfte (se LU 1983/84:4).

Med hänvisning till det anförda bör regeringen enligt utskottets mening lägga fram förslag om erforderliga författningsändringar så att möjlighet att inteckna bostadsrätt kan uppnås. Utskottet tillstyrker därför bifall till motion L246. Utskottets ställningstagande innebär att yrkandet i motion L265 i allt väsentligt tillgodoses.

dels att utskottet bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:L246 och med anledning av motion 1985/86:L265 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om förslag till författningsändringar så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs.