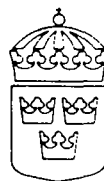


Lagutskottets betänkande

1986/87:17

om inteckning av bostadsrätt



LU
1986/87:17

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet två motioner (m och c) vari tas upp frågan om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt. Utskottet avstyrker bifall till motionerna. Mot ställningstagandet reserverar sig m-, fp- och c-ledamöterna.

Motionsyrkanden

Motion 1986/87:L503 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändring så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs.

Motion 1986/87:L504 av Martin Olsson m. fl. (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär utredning och förslag till författningsändring så att inteckning i bostadsrätt möjliggörs.

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 bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens 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 bostadsrättsföreningen underrättats om åtgärden. Underrättelsen skall enligt 49 § bostadsrättslagen antecknas i lägenhetsförteckningen. Föreningen har skyldighet att på begäran av bostadsrättshavaren lämna utdrag ur förteckningen beträffande lägenheten (50 §). Sådant utdrag skall innehålla bl. a. uppgift om anteckning om pantsättning.

1 Riksdagen 1986/87. 8saml. Nr 17

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 andra 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 underrättelseskyl-dighet 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 L503 (m) finns i motion 1986/87:Bo413. I den sistnämnda motionen framhålls att en möjlighet att inteckna en bostadsrätt bör införas. Bostadsrättens värde som kreditsäkerhet skulle därigenom öka, vilket skulle medföra att lånen blir billigare, och fler människor får då möjlighet att förvärva en bostadsrätt.

I motiveringen till yrkandet i motion L504 (c) hävdas att innehav av bostad med bostadsrätt i likhet med ägande av småhus har betydande fördelar från samhällsekonomisk och familjeekonomisk synpunkt. Det kan emellertid vara svårt att få lån för förvärv av bostadsrätt på lika förmånliga villkor som de som gäller vid förvärv av småhus. En orsak till skillnaden i lånevillkor är enligt motionärerna att bostadsrätten anses ha ett sämre värde som pant, eftersom den inte kan intecknas. Motionärerna erinrar om att en motion i ämnet behandlades av riksdagen år 1983 (LU 1983/84:4). Motionen remissbehandlades, varvid flertalet remissinstanser ställde sig positiva till att frågan utreddes. Enligt motionärerna finns det skäl att nu göra den utredning som remissmajoriteten då förordade.

Tidigare riksdagsbehandling

Frågan om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt har åtskilliga gånger prövats av riksdagen, senast våren 1986 (se LU 1985/86:20), med anledning av motioner. På hemställan av utskottet har motionerna avslagits

av riksdagen. År 1986 hänvisade utskottet till att några nya omständigheter som kunde motivera en ändring i regelsystemet inte hade framkommit (LU 1985/86:20). Beträffande frågans tidigare behandling i övrigt hänvisas till LU 1983/84:4 och LU 1983/84:16.

LU 1986/87:17

Pågående utredningsarbete

År 1986 tillkallades en utredare med uppgift att se över bostadsrättslagen. Enligt direktiven (Dir 1986:5) skall utredaren undersöka hur lagstiftningen fungerat i praktiken och föreslå de ändringar som kan behövas. Vidare skall han lägga fram förslag om sådana ändringar i lagstiftningen som kan underlätta och främja en övergång till bostadsrätt från andra former av andelsboende. Däremot ingår det inte i uppdraget att ta upp sådana frågor om bostadsrätt i vilka klara ställningstaganden nyligen gjorts i riksdagen. Till dessa frågor hänförs bl. a. frågan om inteckning i bostadsrätt.

Utskottet

I betänkandet behandlas två motioner varit 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 1986/87:L503 (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 får då möjlighet att förvärva en bostadsrätt.

I motion 1986/87:L504 (c) påpekas att det kan vara svårt att få lån för förvärv av bostadsrätt på lika förmånliga villkor som de som gäller vid förvärv av småhus. En orsak till skillnaden i lånevillkor är enligt motionärerna att en bostadsrätt anses ha sämre värde som pant, eftersom den inte kan intecknas. Motionärerna yrkar att riksdagen hos regeringen begär att regeringen efter utredning av frågan lägger fram förslag till sådana författningsändringar att det blir möjligt att inteckna en bostadsrätt.

Utskottet erinrar om att motioner med samma syfte som de nu aktuella åtskilliga gånger behandlats av riksdagen. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits. Som skäl för ställningstagandena har utskottet anfört att utvecklingen under senare år visat att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt och att det inte synes föreligga något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter. Sedan frågan senast prövades (LU 1985/86:20) har några nya omständigheter inte framkommit som ger utskottet anledning att frångå sin tidigare inställning. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionerna 1986/87:L503 och 1986/87:L504.

Stockholm den 17 mars 1987

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), Bengt Harding Olson (fp), Nic Grönvall (m), Gunnar Thollander (s), Berit Löfstedt (s), Hans Rosengren (s) och Kersti Johansson (c).

Reservation

Per-Olof Strindberg (m), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Bengt Harding Olson (fp), Nic Grönvall (m) och Kersti Johansson (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 4 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "till motionerna" 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.

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).

På grund av det anförda bör regeringen enligt utskottets mening lägga fram förslag om erforderliga författningsändringar så att möjlighet att inteckna bostadsrätt uppnas. Utskottet tillstyrker därför bifall till motionerna L503 och L504.

dels att utskottet bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionerna 1986/87:L503 och 1986/87:L504 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om förslag till författningsändringar så att in-teckning av bostadsrätt möjliggörs.

