



1988/89
LU24

Lagutskottets betänkande

1988/89:LU24

Inteckning av bostadsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet en motion om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt.

Utskottet avstyrker bifall till motionen.

Motionen

1988/89:L505 av Knut Billing m.fl. (m) vari med hänvisning till vad som anförts i motion 1988/89:Bo417 yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändring så att inteckning av 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 bostadsrättshavaren. Förhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man får därför bedömas efter allmänna civilrättsliga bestämmelser.

Trots avsaknaden av bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt har bostadsrätt sedan länge utnyttjats som pantobjekt. Det som då pantsatts kan sägas vara det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning. Några särskilda formföreskrifter för själva avtalet 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.

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 bostadsrättsföreningen att underrätta panthavaren när bostadsrättshavare häftar i skuld till föreningen. I paragrafen föreskrivs (tredje stycket) att om en bostadsrättsförening har underrättats om pantsättningen 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 underrättelseskylldighet 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.

Motionsmotivering

Motiveringen till yrkandet i motion L505 av Knut Billing m.fl. (m) finns i motion 1988/89:Bo417. I den sistnämnda motionen framhålls att det, till skillnad från vad som gäller beträffande egnahem, i dag inte är möjligt att inteckna bostadsrätt. För att underlätta bostadsrättsbildande och övergång från hyresrätt till bostadsrätt borde en sådan möjlighet införas. Det skulle enligt motionärerna leda till en förstärkning av bostadsrättens värde som kreditsäkerhet och därmed till lägre kreditkostnader och möjlighet för fler människor att bo i bostadsrätt. Med hänvisning till det anförda begär motionärerna förslag till författningsändring så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs.

Tidigare riksdagsbehandling

Frågan om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt har åtskilliga gånger prövats av riksdagen, senast våren 1988 (se LU 1987/88:29), med anledning av motioner. På hemställan av utskottet har motionerna avslagits av riksdagen. Beträffande de närmare skälen till ställningstagandena i övrigt hänvisas till LU 1983/84:4, LU 1983/84:16, LU 1985/86:20, LU 1986/87:17 och LU 1987/88:29.

Pågående lagstiftningsarbete

År 1986 tillkallades en utredare med uppgift att se över bostadsrättslagen. Utredaren lade i januari 1989 fram betänkandet Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14). I betänkandet lämnas förslag till en ny bostadsrättslag samt föreslås bl.a. vissa ändringar i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Vidare föreslås att vissa äldre bostadsföreningar genom en särskild lag ges möjlighet att omregistreras till bostadsrättsförening. I enlighet med vad som anfördes i direktiven (Dir. 1986:5) har utredaren däremot inte tagit upp sådana frågor om bostadsrätt i vilka klara ställningstaganden nyligen gjorts av riksdagen. Till dessa frågor hör bl.a. frågan om inteckning i bostadsrätt.

I betänkandet behandlar utskottet en motion om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt.

För närvarande saknas möjlighet för en bostadsrättsinnehavare att få inteckning i bostadsrätten. Sedan länge har bostadsrätter ändå utnyttjats som pantobjekt. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning av bostadsrätten. Reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev tillämpas därvid i viss utsträckning analogt. Detta innebär bl.a. att bostadsrättsföreningen måste underrättas om pantsättningen för att denna skall bli giltig mot pantsättarens borgenärer. En pantsatt bostadsrätt kan utmätas för panthavarens fordran, och panthavaren har särskild förmånsrätt för sin fordran enligt förmånsrättslagen (1970:979). Vid försäljning på offentlig auktion som skall ske när bostadsrättshavaren skilts från lägenheten belastas bostadsrätten emellertid i första hand av bostadsrättsföreningens eventuella fordringar på obetalda avgifter. En pantsättning av bostadsrätten kan därför, såsom anförts i det ovan nämnda betänkandet Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14), beskrivas som en pantsättning av bostadsrättshavarens nettobehållning i förhållandet mellan honom och föreningen. 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 motiveringen till motion L505 av Knut Billing m.fl. (m) anförts att en möjlighet att inteckna bostadsrätt bör införas i syfte att underlätta bostadsrättsbildande och övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Det skulle enligt motionärerna leda till en förstärkning av bostadsrättens värde som kreditsäkerhet och därmed till lägre kreditkostnader och möjlighet för fler människor att bo i bostadsrätt. Motionären hemställer om förslag till författningsändring i enlighet med vad som anförts i motionen.

Utskottet erinrar om att motioner med liknande syfte som den nu aktuella åtskilliga gånger tidigare 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 1987/88:29) har några nya omständigheter inte framkommit som ger utskottet anledning att frångå sin tidigare inställning. Snarare har utvecklingen gått därhän att bostadsrätt numera betraktas som en god och av långivarna allmänt accepterad säkerhet för lån till bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsköpare.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motion 1988/89:L505.

Stockholm den 21 mars 1989

På utskottets vägnar

Rolf Dahlberg

Närvarande: Rolf Dahlberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inger Hestvik (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Gunnar Thollander (s), Hans Rosengren (s), Bengt Harding Olson (fp), Stina Eliasson (c), Elisabeth Persson (vpk), Elisabet Franzén (mp), Lena Boström (s) och Charlotte Cederschiöld (m).

Reservation

Rolf Dahlberg (m), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Bengt Harding Olson (fp), Stina Eliasson (c) och Charlotte Cederschiöld (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 3 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "till motionen" 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, vilket de inte är i dag.

I likhet med motionärerna anser utskottet att bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör stärkas. Ett sätt att åstadkomma detta är att införa en möjlighet att inteckna bostadsrätt. Vid remissbehandling år 1983 av en motion med liknande syfte som den 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 till författningsändring så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs. Utskottet tillstyrker följaktligen bifall till motionen.

dels att utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

att riksdagen med bifall till motion 1988/89:L505 hos regeringen begär förslag till författningsändring så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs.