

Nr 978

av fru Troedsson

om ändring av bestämmelserna om pantsättning av bostadsrätt, m. m.

Rättsläge

Pantsättning av bostadsrätter förekommer tämligen ofta, ehuru föga reglerad i lag. Bostadsrättslagens 49:4 § stadgar att "underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta genast antecknas". Bostadsrättsbeviset överlämnas därvid till panthavaren. Svårigheten med detta är att beviset inte är bärare av rätten som ett skuldebrev. Panträtten kan vidare urholkas. Om ägaren inte betalar sina avgifter till föreningen blir värdet i motsvarande mån nedsatt, eftersom föreningen har företrädesrätt i bostadsrätten för betalning av oguldna avgifter. Detta nedsätter ytterligare värdet av bostadsrätten som pantsättningsobjekt.

Panträtten är vidare till stor del illusorisk genom att panthavare gentemot övriga borgenärer torde få nöja sig med vanlig oprioriterad fordran. Panthavarens enda garanti är att gäldenären inte kan dubbelpantsätta samma bostadsrätt.

Enligt utsökningslagens 4 kap. 65 § första stycket 6 kan i normala fall inte bostadsrätter utmätas. Även detta nedsätter värdet av bostadsrätten som pantsättningsobjekt.

Motiv för lagändring

Pantens storlek kan omärkligt minskas genom att ägaren inte betalar sina avgifter till föreningen. Föreningen har som ovan nämnts företrädesrätt i bostadsrätten för oguldna avgifter. Panträtten synes vidare inte gälla gentemot övriga borgenärer. Detta medför att värdet av panten är dåligt och att låneräntan blir oskäligt hög. Det innebär stora fördelar för en person som äger eller avser att köpa en bostadsrättslägenhet att kunna pantsätta bostadsrätten. I äldre bostadsrättsföreningar är värdet genom amorteringar ofta högt. Ett banklån med bostadsrätten som säkerhet är då vid köp ganska naturligt. Även vid andra kreditbehov är det givetvis en fördel att kunna använda bostadsrätten som säkerhet. För att öka möjligheterna att belåna en bostadsrätt och därvid hålla räntekostnaderna nere krävs således ändring i gällande lag.

Vilka ändringar erfordras?

För att förbättra möjligheterna att belåna bostadsrättslägenheter synes följande krävas:

1. Betryggande former för erforderlig inskrivning av panträtten.

2. Klart och lagfäst företräde före övriga borgenärer om inskrivning skett. En rad överväganden torde därvid krävas för att förbinda pant-rätten med en förmånsrätt i förhållande till andra borgenärer.

3. Möjlighet till utkrävande av betalning i förfallen pant som på bostadsrättsinnehavarens önskan blivit vederbörligen inskriven. Ett direkt borttagande av det av sociala skäl motiverade undantaget för bostadsrät-ter från utmätning torde av olika skäl vara mindre lämpligt. Bättre synes vara att ge panthavaren särskild rätt till utmätning. Detta skulle kräva tillägg till utsökningslagens 4 kap. 65 § första stycket punkten 6 med innebörd att bostadsrätt som på bostadsrättsinnehavarens önskan blivit vederbörligen inskriven må för panthavarens räkning utmätas därest bo-stadsbrist inte råder på orten eller likvärdig bostad anvisas.

Med hänvisning till det anförda hemställas

att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär utredning och förslag
syftande till att förbättra möjligheterna att belåna bostadsrätts-lägenheter i enlighet med vad som i motionen anförts.

Stockholm den 25 januari 1974

INGEGERD TROEDSSON (m)