

# **Pantsättning av bostad**

## **- en jämförelse mellan två system**

Roger Lindholm

Kandidatuppsats i handelsrätt  
Fastighetsrätt  
HT2011

Handledare  
Marianne Steneroth Sillén



**LUNDS UNIVERSITET**  
Ekonomihögskolan



# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>10</b>
1.1 Ämne   Bakgrund .....	10
1.2 Syfte   Frågeställning.....	10
1.3 Avgränsningar .....	11
1.4 Metod och material .....	11
1.5 Disposition .....	11
<b>2. Fast och lös egendom</b> .....	<b>13</b>
2.1 Allmänt.....	13
2.2 Fast egendom .....	13
2.3 Lös egendom .....	13
<b>3. Bostadsrätt</b> .....	<b>14</b>
3.1 Bakgrund .....	14
3.2 Förfogande .....	14
3.3 Pantsättning .....	16
3.3.1 Pantsättning enligt gällande rätt.....	16
3.3.2 Formkrav .....	17
3.3.3 Legal panträtt .....	18
3.3.4 Dold panträtt .....	18
3.3.5 Sakrättsligt skydd.....	19
3.4 Bostadsregister .....	20
<b>4. Ägarlägenhet</b> .....	<b>23</b>
4.1 Bakgrund.....	23
4.2 Fastighetsbildning .....	24
4.3 Förfogande .....	25
4.4 Pantsättning .....	26

4.4.1	Pantsättning enligt gällande rätt.....	27
4.4.2	Formkrav.....	27
4.4.3	Pantbrevsregistret.....	28
<b>5.</b>	<b>Intervjuer.....</b>	<b>31</b>
5.1	Allmänt.....	31
5.1.1	Borättsbildarna AB .....	31
5.1.2	Lantmäteriet .....	32
5.1.3	Fastighetsmäklare .....	34
<b>6.</b>	<b>Analys.....</b>	<b>35</b>
6.1	Analys av pantsättning bostadsrätt.....	35
6.2	Analys av pantsättning av ägarlägenhet.....	36
6.3	Analys av intervjuer .....	36
<b>7.</b>	<b>Slutsats .....</b>	<b>37</b>
	<b>Källförteckning .....</b>	<b>39</b>

# Sammanfattning

Det här arbetet har till syfte att undersöka två olika former av pantsättningsystem, pantsättningen av bostadsrätter och ägarlägenheter. Ägarlägenheter representerar i den här uppsatsen fast egendom till skillnad från bostadsrätter som är lös egendom. Anledningen till valet av ägarlägenheter som jämförelseobjekt är att de till sitt yttre uppvisar avsevärda likheter med bostadsrätter.

Pantsättning har en lång historia i vårt land. Redan på 1300-talet infördes den första regleringen avseende pantsättning i landskapslagarna. Det är dock först i slutet av 1600-talet den hypotekariska panträtten får fullt genomslag. Med hypotekarisk panträtt menas att det objekt som är föremål för pantsättning inte överlämnas till panthavaren, medans panträtten alltjämt kvarstår. Det vill säga att gäldenären har kvar panten i sin besittning och i stället registreras pantsättningen i någon form av register, i förevarande fall i fastighetsregister respektive i en lägenhetsförteckning.

Nuvarande system för pantsättning av bostadsrätter är bristfälligt. Bristerna är av sådan karaktär att de inverkar menligt på bostadsrätter som kreditobjekt. Bristerna kan huvudsakligen härledas till förfarandet vid införandet av en pantsättningsanteckning i lägenhetsförteckningen, samt eventuell avnotering av densamma. Vidare innebär bristfälliga noteringar även allvarlig påverkan eller i vart fall risk för påverkan på förmånsordningen vilken aktualiseras för det fall bostadsrätten blir föremål för exekutiva åtgärder.

Den av regeringen tillsatta utredningen för införandet av ett centralt bostadsrättsregister ledde aldrig till någon lagstiftning vilket medför att problematiken alltjämt kvarstår.



# Summary in English

The aim of this study is to examine two different ways in which to pledge property, the objects being shares of freehold and ownership apartments. The ownership apartment in this essay represents real estate, in contrast to the share of freehold which represents personal property. The ownership apartment is used as comparison because it shows considerable similarities to the share of freehold.

To pledge property to secure a loan has a long history in our country. As early as in the 14<sup>th</sup> century the first regulation with regard to the right of pledge was inaugurated in the provincial laws. It was not until the end of the 17<sup>th</sup> century that hypothecation became a success. Hypothecation is the practice where the collateral at hand is retained by the borrower whilst the right of pledge still remains. Right of pledge is thus acquired by registration.

The current system of pledge registration is insufficient. It imposes injurious prejudice on the share of freehold as collateral for a secured loan. The insufficiencies derive from the procedure of registration and deletion of rights of pledge. Furthermore, insufficient registration risks serious damage to the order of benefit determination, which will be brought to the fore should the share of freehold be subjected to compulsory measures.

The committee on the inauguration of centralized freehold registration never reached legislation, which means that the problems still remain.





# Förkortningar

NJA	Nytt juridiskt arkiv avd. I
SFS	Svensk författningssamling
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar
SkbrL	Skuldebrevslagen
JB	Jordabalken
BRL	Bostadsrättslagen
Ds	Departementsserien
CU	Civilutskottet

# 1. Inledning

## 1.1 Ämne | Bakgrund

Att äga sitt boende är för många människor en väldigt viktig del av livet. En anledning till det här är att det medför vissa rättigheter när det gäller att utforma boendet efter eget önskemål, för att på så sätt uppnå en god livskvalité. Men även att ägandet av ett boende i de flesta fall innebär en värdeökning över tid. Att sälja eller köpa en bostad är oftast både en stor och viktig affär. Fastigheter och bostadsrätter betingar i dag oftast stora värden. Det här har medfört att behovet av pantsättning ökat. Pantsättning har funnits i mer än femhundra år i vårt land och har stadigt utvecklats till nu rådande system. Dagens system vid pantsättning av fast egendom med ett pantbrevsregister tillmäts ur ett säkerhetsperspektiv, en hög stabilitet och trovärdighet.

En andel i en bostadsrättsförening är inte att betrakta som fast egendom och följaktligen är den inte heller registrerad i fastighetsregistret. Det här medför att en pantsättning av en bostadsrätt inte heller registreras i pantbrevsregistret. Pantsättning av en bostadsrätt registreras istället i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning. Den hanteras av bostadsrättsföreningens styrelse vilket medför en risk för att problem skall uppstå.

Röster har höjts för att ett bostadsregister skall upprättas för att på så sätt även säkerställa pantsättning av en bostadsrätt. En utredning vidtogs (SOU 1998:80 Bostadsregister) men resulterade aldrig i någon lagstiftning.

Genom möjligheten att avgränsa en fastighet både vertikalt och horisontellt infördes år 2009 en ny boendeform i Sverige som kom att kallas ägarlägenhet. En ägarlägenhet har en egen fastighetsbeteckning till skillnad från en bostadsrätt och är utifrån pantsättningsperspektivet att betrakta som fast egendom.

## 1.2 Syfte | Frågeställning

Syftet med min undersökning är att klargöra de skillnader som finns mellan pantsättning av bostadsrätt och pantsättning i fast egendom, det vill säga ägarlägenhet samt klargöra vilka eventuella brister som föreligger.

Frågeställningarna är:

- Vilka skillnader finns i systemen?
- Vilka konsekvenser medför de eventuella bristerna?
- Vilka för och nackdelar har respektive system?

### **1.3 Avgränsningar**

Jag har valt att avgränsa uppsatsen till att enbart fokusera på bostadsrätt och ägarlägenhet som begrepp. Anledningen till min begränsning är att bostadsrätt och ägarlägenhet representera var sin del av pantsättningen, där ägarlägenheten får representera pantsättning av fast egendom och bostadsrätten representera pantsättning av lös egendom. På så vis kan jag presentera två sidor av pantsättningen utan att blanda in alltför många boendeformer.

### **1.4 Metod och material**

Som metod för min undersökning har jag valt traditionell juridisk metod. Det innebär att jag har använt mig av källor såsom lagtexter, förarbeten och doktrin. För att ytterligare belysa skillnaderna i de två systemen samt eventuella brister har jag även kontaktat olika aktörer. Genom intervjuer med dem har jag inhämtat deras erfarenheter i frågorna för att därefter analysera deras svar och låta de ligga till grund för min slutsats.

### **1.5 Disposition**

Uppsatsen börjar med en beskrivning av fast och lös egendom. Sedan följer kapitlet som beskriver bostadsrätten och dess villkor. Därefter beskrivs ägarlägenheten och dess villkor följt av kapitlet där olika aktörer som kommit i kontakt med de två olika pantsättningsformerna intervjuats. Uppsatsen avslutas med analysen av det insamlade materialet och till sist slutsatsen.



## 2. Fast och lös egendom

### 2.1 Allmänt

För att underlätta läsarens förståelse av skillnaden mellan begreppen fast och lös egendom i undersökningen följer här en beskrivning av dem.

### 2.2 Fast egendom

Fast egendom är jord, den är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.<sup>1</sup> En ägarlägenhet är en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt men inryms i ett flerbostadshus, där av sin yttre likhet med en bostadsrätt. En fastighet registreras i fastighetsregistret som uppdateras varje natt. Det är ett säkert och effektivt system som är självfinansierat genom avgifter och stämpelskatt.

### 2.3 Lös egendom

Lös egendom avser allt som inte är fast egendom exempelvis bil, båt, en möbel men även en bostadsrätt. För den oinvidige kan det tyckas märkligt att en bostadsrätt är lös egendom. Det beror på att en bostadsrätt inte är ett direkt ägande utan en nyttjanderätt till en viss lägenhet på obestämd tid. Själva fastigheten som bostadsrätten finns i är fast egendom men den ägs av bostadsrättsföreningen som bostadsrättshavaren är medlem i.

---

<sup>1</sup> 1 kap 1 § JB.

## 3. Bostadsrätt

### 3.1 Bakgrund

I motsats till vad många tror äger bostadsrättshavaren inte själva fastigheten utan den ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavaren har i sin tur en andel i bostadsrättsföreningen och med den andelen följer rätten att nyttja en viss bestämd lägenhet på obestämd tid.<sup>2</sup>

En bostadsrätt har ingen egen fastighetsbeteckning till skillnad från en ägarlägenhet vilket beskrivs mer ingående i nästa kapitel.

Bostadsföreningar har existerat i Sverige sedan 1800-talet. De här sorterades till en början under 1895 års lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet. Lagen innehöll dock endast regler om föreningens ställning som juridisk person och medlemmarnas ansvar för föreningens förbindelser. Möjligheten att bilda bostadsföreningar tillkom för att skapa möjligheter för fler personer och för flera personer tillsammans ska kunna, till skillnad från enskilda aktörer, att slå sig samman och uppföra ett hus.<sup>3</sup>

Nu för tiden är det vanligt att hyresfastigheter ombildas till en bostadsrättsförening. Den upplåter i sin tur nyttjanderätten till lägenheterna till de boende i fastigheten. Alternativt till byggföretag som bygger nytt och bildar en bostadsrättsförening och därefter upplåter nyttjanderätten till enskilda intressenter. År 1930 kom den första Bostadsrättslagen. Den här lagen innehöll regler för sådana föreningar som upplät lägenheter till medlemmar med ständig besittningsrätt. Syftet med lagen var framför allt att trygga medlemmarnas rätt till sina bostäder och för att hindra uppkomsten av osunda bostadsföretag.<sup>4</sup>

Det finns idag inga säkra uppgifter på hur många bostadsrätter som det finns i Sverige men uppskattningsvis finns det runt 800 000 stycken varav uppskattningsvis hälften är pantsatta. Det uppskattade värdet på försålda bostadsrätter under år 2005 uppgick till cirka 70 miljarder kronor.<sup>5</sup>

### 3.2 Förfogande

En förutsättning för att nyttja en bostadsrätt är att medlemskap i den aktuella bostadsrättsföreningen erhålles.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> 1 kap 3,4 §§ BRL.

<sup>3</sup> SOU 2002:21 s. 46.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> SOU 2002:21 s. 19.

<sup>6</sup> 1 kap 3 § BRL.

Med medlemskapet följer vissa skyldigheter och rättigheter. De regleras dels i bostadsrättslagen dels i den aktuella bostadsrättsföreningens stadgar. Exempelvis begränsas underhållsskyldigheten för bostadsrättshavaren till det som finns innanför dörrarna i lägenheten och möjligen till sådana platser som kan finnas utanför t.ex. uteplats. Bostadsrättsföreningen svarar å sin sida för det yttre underhållet av fastigheten och exempelvis hissar, vatten och avloppsstammar samt el.<sup>7</sup>

Vidare inskränks bostadsrättshavaren rätt att göra ändringar i sin lägenhet som innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller ändringar av exempelvis el, ledningar för avlopp, vatten, gas eller andra väsentliga ändringar utan styrelsens medgivande.<sup>8</sup> Bostadsrättshavaren får inte använda sin lägenhet till annat än vad den är avsedd för. Dock äger inte bostadsrättsföreningen rätt att åberopa en sådan avvikelse som inte är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.<sup>9</sup>

Bostadsrättshavaren äger inte heller rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd.<sup>10</sup> Det finns förvisso möjlighet att vända sig till hyresnämnden för det fall bostadsrättsföreningen avslår sådan begäran och det kan anses som oskäligt.

Det ställs även krav på att den enskilde medlemmen och dess omgivning inte uppträda störande. Medlemmen har en skyldighet att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför byggnaden.<sup>11</sup>

Konsekvenser för det fall bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter är att denne riskera att få sin nyttjanderätt förverkad och tvingas avflytta.<sup>12</sup>

Att få sin nyttjanderätt förverkad innebär dock inte att medlemmen per automatik förlora sin andel utan ersättning. Beroende på orsaken till förverkandet tillämpas olika regler. I vissa fall återgår andelen till bostadsrättsföreningen som då är skyldig att erlagga skälig ersättning för andelen. I andra fall kan en tvångsförsäljning komma på fråga. För det fall bostadsrättsföreningen gör en väsentlig höjning av månadsavgiften äger medlemmen rätt att frånträda bostadsrätten.<sup>13</sup>

---

<sup>7</sup> 1 kap 4 § BRL.

<sup>8</sup> 7 kap 7 § BRL

<sup>9</sup> 7 kap 6 § BRL

<sup>10</sup> 7 kap 10 § BRL

<sup>11</sup> 7 kap 9 § BRL.

<sup>12</sup> 7 kap 18 § BRL.

<sup>13</sup> 7 kap 17 § BRL.

### 3.3 Pantsättning

Bostadsrätter har varit föremål för en markant prisökning med höjda pantvärden till följd.<sup>14</sup> Det innebär idag att köparen oftast är tvungen att uppta ett lån vid förvärvet. Kreditinstituten kräver i sådana fall någon form av säkerhet. Säkerheten utgörs i normalfallet av en pantsättning av bostadsrätten. Den ligger sålunda som säkerhet för kreditavtalet som tecknas mellan köparen och banken. Idén med en pantsättning är att pantsättaren ställer viss egendom till panthavaren som säkerhet för kreditgivningen i det här fallet bostadsrätten. Panthavaren har då förfoganderätt över panten tills skulden är betald. Om pantsättaren hamnar på obestånd äger panthavaren rätt att begära ett exekutivt förfarande, det vill säga att bostadsrätten utmäts och försäljs för att kunna täcka pantsättarens skuld.

#### 3.3.1 Pantsättning enligt gällande rätt

Normalt ligger ett kreditavtal mellan finansiären och köparen av bostadsrätten till grund för en pantsättning. Mellan parterna upprättas då även ett pantsättningsavtal som säkerhet för kreditavtalet. Därefter underrättas bostadsrättsföreningen om att pantsättning av objektet har skett. Det här förfarandet kallas denuntiation. Med denuntiation menas underrättelse. När bostadsrättsföreningen mottagit den här underrättelsen får pantsättningen sakrättslig verkan.<sup>15</sup>

En bostadsrättsförening är skyldig under straffansvar att anteckna ovan nämnda pantsättning i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.<sup>16</sup>

sker inte det är pantsättningen fortfarande giltig i och med att sakrättsligt skydd uppstår i samma stund som bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen. Därtill har kreditavtalet civilrättslig verkan redan vid undertecknandet. För det fall bostadsrättsföreningen av en eller annan anledning inte för in pantsättningen i lägenhetsförteckningen eller dröjer med det uppstår en risk för negativa konsekvenser i form av så kallad dold pantsättning. Det här begreppet utreds mer utförligt i ett senare kapitel.

Vid pantsättning generellt är den så kallade förmånsordningen av största vikt. Den avgör vem som äger rätt att få ut pengar först vid ett eventuellt exekutivt förfarande. Vid pantsättning av en bostadsrätt äger den pantsättning som först denuntieras bostadsrättsföreningen bästa rätt bortsett från den legala panträtten, som alltid äger bästa rätt, under förutsättning att bostadsrättsföreningen uppfyllt kriterierna för den. Av ovanstående framgår det sålunda att det är av största vikt att pantsättningen verkligen antecknas i lägenhetsförteckningen men det är även lika angeläget att den dateras korrekt.

---

<sup>14</sup> DS 2007:12 s. 15.

<sup>15</sup> SOU 1998:80 s. 108.

<sup>16</sup> 10 kap 3 § 6. BRL.



Under förutsättning att det är angivet i stadgarna äger bostadsrättsföreningen rätt till att ta ut en kostnad för pantsättningen. Den kostnaden uppgår i normalfallet till en procent av prisbasbeloppet, för nuvarande sålunda 428 kronor.

### 3.3.2 Formkrav

Till skillnad från pantsättning i fast egendom finns det inga krav på att en pantsättning av en bostadsrätt (lös egendom) skall vara skriftlig. I stället tillämpas Skuldebrevslagen analogt.<sup>17</sup> Det normala får ändå anses vara att pantsättningen upprättas i skriftlig form, då det oftast är banker som står bakom kreditgivningen vid överlåtelse av bostadsrätter. Avsaknaden av krav på skriftlig form medför dock att det finns ytterligare utrymme för att felaktigheter begås. Bostadsrättsföreningen har en skyldighet att införa en pantsättning i lägenhetsförteckningen vid äventyr av straffansvar.<sup>18</sup> Det åligger dessutom bostadsrättsföreningen att bedöma huruvida pantsättningen är korrekt eller inte. I praktiken innebär det att en bostadsrättsförening kan underrättas om en pantsättning såväl skriftligen som muntligen. För det fall de nås av en skriftlig underrättelse förutsätts att den innehåller fullständiga uppgifter. Men om de saknas så har bostadsrättsföreningen ändå att avgöra huruvida den är korrekt eller inte. Det uppstår således en paradox. Innehåller underrättelsen om pantsättning inga kontaktuppgifter är det av förklarliga skäl ingen lätt uppgift att kontrollera huruvida pantsättningen är korrekt eller inte. Eftersom bostadsrättsföreningen har en skyldighet att införa en pantsättning i lägenhetsförteckningen gör den fel om den inte antecknar pantsättningen i tron att den är bristfällig eller felaktig. Samtidigt gör de fel om de antecknar den och det sedan visar sig att den var felaktig, då bostadsrättsföreningen även har en skyldighet att inte utlämna oriktiga eller vilseledande uppgifter. Det här kan få konsekvenser för både säkerheter och förmånsordning av panten. Även pantsättningsutrymmet kan påverkas åt endera hållet.

Ett exempel som förvisso utgår från att en person är tämligen förslagen illustreras nedan.<sup>19</sup>

A är ägare till en bostadsrätt men är tvungen att sälja den på grund av flytt. B är en av spekulanterna men när A begär 500 000 kr tvekar B som dock finner på råd. B skickar en underrättelse till A:s bostadsrättsförening, där han under det påhittade men ganska vanliga namnet Nils Nilsson påstår sig ha fått panträtt i bostadsrätten. Någon adress eller annan identifikation lämnas inte. Bostadsrättsföreningen antecknar påståendet. När A sedan ska sälja, finns det ingen köpare som vågar slå till, med tanke på den okända belastningen. Den

---

<sup>17</sup> SOU 1998:80 s. 108.

<sup>18</sup> 10 kap 3 § BRL.

<sup>19</sup> Jensen, Ulf. "Bostadsrättens värde", s. 31.

”hyggelige” B köper så småningom bostadsrätten för 200 000 kronor, sedan han sagt sig vara villig att ta risken (men naturligtvis inte berättat att det är han som ligger bakom anteckningen). Det kan, även om det möjligen inte inträffa allt för ofta, inte uteslutas att det finns personer eller grupperingar som inte drar sig för att använda sig av dylika tveksamma metoder. Det finns absolut en fara att vara alltför godtrogen. A i ovanstående exempel skulle naturligtvis på samma sätt som B gjort med den påhittade avsändaren Nils Nilsson haft möjlighet att meddela bostadsrättsföreningen om avnotering av panten. Det är dock inte poängen att lösa ett problem med olagliga metoder, oavsett att A själv blivit utsatt för att en oriktig notering åstadkommen på olaglig väg.

### 3.3.3 Legal panträtt

Legal panträtt är den panträtt som skyddar bostadsrättsföreningen för obetalda avgifter som bostadsrättshavaren kan ha till bostadsrättsföreningen.<sup>20</sup> Det föreligger fyra olika avgifter som omfattas av den legala panträkten exempelvis årsavgift, överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift.<sup>21</sup> Det är endast årsavgiften som omfattas av den legala panträkten, för de andra avgifterna krävs att de anges i stadgarna för den aktuella bostadsrättsföreningen om den legala panträkten ska kunna göras gällande.<sup>22</sup>

Den legala panträkten äger bästa rätt och bostadsrättsföreningen har således rätt att få sin fordran reglerad först vid en exekutiv försäljning. Det bör dock påpekas att bostadsrättsföreningen för att göra den legala panträkten gällande har en skyldighet att underrätta de övriga panthavarna för det fall medlemmen har obetalda avgifter som överstiger en månadsavgift.<sup>23</sup> Underlåter bostadsrättsföreningen att uppfylla sin skyldighet att underrätta de övriga panthavarna om medlemmens skuld påverkar det deras förmånsrätt negativt vid ett exekutivt förfarande.<sup>24</sup>

### 3.3.4 Dold panträtt

En bostadsrättsförening är som framgått av det föregående skyldig att anteckna en notering om pantsättning i lägenhetsförteckningen och har även en skyldighet att inte utlämna oriktiga eller vilseledande uppgifter.<sup>25</sup> Det ska i sammanhanget påpekas att den här skyldigheten avser såväl anteckning om pantsättning såväl som avnotering av pantsättning. Det kan uppstå en rad komplicerade situationer där antingen bostadsrättsföreningen underlåter att uppfylla sin lagstadgade

---

<sup>20</sup> 7 kap. 16 a § BRL.

<sup>21</sup> 7 kap. 14 § BRL.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> 7 kap. 31 § BRL.

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> 10 kap 3 § BRL.

skyldighet på grund av slarv eller av annat skäl är förhindrad att uppfylla de förpliktelser exempelvis på grund av en semesterresa eller sjukdom.

Med bakgrund av att en bostadsrätt inte kan godtrosförvärvas, kan följaktligen en köpare hamna i följande dilemma;<sup>26</sup> Köpare A förvärvar en bostadsrätt som är pantsatt men panten är inte är noterad i lägenhetsförteckningen, så kallas dold pantsättning. Det innebär att lägenheten är pantsatt för säljare B:s kredit och därmed kan bli föremål för utmätning om han inte betalar räntor och amorteringar i enlighet med den överrensommelse som gäller för hans kredit.

Förvisso blir inte köpare A betalningsskyldig för säljare B:s kredit men indirekt drabbas eller riskerar A att drabbas för det fall säljare B inte betalar sina amorteringar och räntor, då bostadsrätten kan bli föremål för utmätning. I ett sådant fall inträder grund för skadestånd gentemot bostadsrättsföreningen in.<sup>27</sup>

Lämpligtvis riktar panthavaren sitt skadeståndskrav direkt mot bostadsrättsföreningen.

Oavsett att köpare A har möjlighet att rikta skadeståndskrav mot såväl bostadsrättsföreningen som mot säljare B, är ändå risken för skada överhängande. Det finns ingen garanti för att säljaren har en ekonomisk situation som möjliggör att han kan reglera ett eventuellt skadestånd. Inte heller finns det någon garanti för att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation medger det. Vidare innebär även den kvarvarande pantsättningen en begränsning i köpare A:s möjlighet att pantsätta bostadsrätten ytterligare eftersom pantutrymmet minskats med säljare B:s pantsättning.

### 3.3.5 Sakrättsligt skydd

För det sakrättsliga skyddet är panträtten central. För att en giltig pantsättning skall anses har ägt rum är det ett krav att det sakrättsliga momentet är uppfyllt. I och med att en bostadsrätt är att betrakta som lös egendom skiljer sig det sakrättsliga momentet från pantsättning av lös egendom i övrigt. För lös egendom är tradition det sakrättsliga momentet. Det innebär att objektet för pantsättningen överlämnas till panthavaren. Det är av förklarliga skäl inte tillämpligt vid pantsättning av bostadsrätter varför den hypotekariska pantsättningsmodellen tillämpas. Det här innebär att pantsättaren kan förfoga över bostadsrätten men pantsättning föreligger alltså under tiden.<sup>28</sup>

Principen för att uppnå sakrättslig verkan ligger således i denuntiationsprincipen vilken innebär att bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen. En pantsättning av en bostadsrätt får sakrättslig verkan i samma stund som bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Lindholm, Juhlin, Åberg ”Pantsättning av fastighet” SLU

<sup>27</sup> 10 kap. 1 a § BRL

<sup>28</sup> Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 22.

<sup>29</sup> SOU 1998:80 Bostadsregister. s 108.

Sålunda påverkas inte den sakrättsliga verkan av om eller när bostadsrättsföreningen antecknar pantsättningen i lägenhetsförteckningen.

Avförs inte en notering om en pantsättning exempelvis vid en överlåtelse kvarstår den sakrättsliga verkan för säljarens krediter vid en överlåtelse, eftersom principen normalt sett vid frivillig försäljning av lös egendom är den att panträtt gäller i egendomen även efter överlåtelsen. Om den lösa egendomen är sådan att den kan vara föremål för godtrosvärv kan emellertid panträtten upphöra att gälla när ett sådant förvärv sker. I egendom som inte kan bli föremål för sådant förvärv förblir panträtten däremot gällande, även om förvärvaren var i god tro. Så är fallet beträffande bostadsrätter.<sup>30</sup>

### 3.4 Bostadsregister

I syfte att se över systemet runt pantsättningen av bostadsrätter samt utreda vilka möjligheter det fanns för att stärka bostadsrätten som kreditobjekt tillsatte regeringen en utredning SOU 1998:80 Bostadsregister. Utredningens syfte var att utforma ett säkrare system för det sakrättsliga momentet och att förändra reglerna för förmånsordningen av panträtten.

Utredarna menade att det sakrättsliga skyddet till skillnad från i dag skulle uppnås redan genom avtalet, en så kallad avtalsprincip skulle tillämpas. Det här för att öka säkerheten men även skapa ett mer rationellt och billigt system för bostadsrättshavaren.<sup>31</sup> Med sakrättsligt skydd menas rättsskydd mot tredje man.<sup>32</sup>

Bland annat ansåg utredningen att en bostadsrätt skulle kunna godtrosvärvas vilket inte är möjligt idag. Det här menade utredarna var en förutsättning för att ge registret erforderlig tyngd och att skapa tillit för registret.<sup>33</sup>

Utredningens förslag till lösning på problemen var att skapa ett centralt bostadsrättsregister vilket skulle administreras av en ny myndighet och vara offentligt. Registret skulle innebära att bostadsrättsföreningarna inte längre hade någon anledning eller skyldighet att hantera pantsättningar. Förslaget ledde dock aldrig till någon lagstiftning.

Det var främst de tre största bostadsrättsorganisationerna som ansåg att fördelarna med bostadsrättsregistret inte var så stora att det fanns skäl att införa registret och således avstyrkte förslaget.<sup>34</sup>

Den 23 december 2005 väcktes åter nytt liv i frågan när Justitiedepartementets i sin promemoria Ju2006/319/P Bostadsrättsregister menade att frågan om registrering av bostadsrätter skall övervägas. Justitiedepartementet gav i uppdrag

---

<sup>30</sup> SOU 1998:80 Bostadsregister. s 108.

<sup>31</sup> SOU 1998:80 Bostadsregister. s 15.

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup> Ds 2007:12 s. 27.

åt Hovrättsrådet Björn Karlsson att utreda frågan ytterligare. Han har i sin promemoria DS 2007:12 redovisat sina övervägande.

Björn Karlssons uppdrag har varit att utifrån SOU 1998:80 Bostadsregister och ett ytterligare förslag som tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen att dels komplettera Projektgruppens förslag och därefter jämföra de båda förslagen samt väga förslagens för- och nackdelar mot varandra. Att lämna förslag till författningsändringar har inte ingått i uppdraget.<sup>35</sup>

De två förslagen skiljer sig åt i ett flertal hänseenden. Det av bostadsrättsutredningen framlagda förslaget förordar en inteckningsmodell likt det för fast egendom där det sakrättsliga skyddet uppstår vid registrering av inteckningen medans projektgruppen menar att denuntiationsprincipen alltjämt skall råda men det ska införas ett formkrav om att denuntiationen skall vara skriftlig och ske på elektronisk väg.<sup>36</sup>

Utredaren menar att det nuvarande systemet med denuntiation innebär en brist och att den här bristen kommer att kvarstå med projektgruppens förslag och att det sålunda inte är önskvärt att den här hanteringen ligger på bostadsrättsföreningen.<sup>37</sup>

Utredaren menar vidare att det under alla förhållanden är att föredra att registreringen sker vid källan det vill säga att kreditgivarna registrera pantsättningen och att det sakrättsliga skyddet uppstår när kreditgivaren registrerar pantsättningen.<sup>38</sup>

Sammantaget anser utredaren att inget av de två förslagen bör övervägas utan föreslår själv ett tredje förslag vilket han anser bör övervägas. Förslaget utgår kortfattat från följande ståndpunkter;

- *Ett bostadsrättsregister skall inrättas. Registret behövs för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrättshavaren och pantsättningar.*
- *Det behövs inte någon genomgripande förändring av pantsättningsystemet för bostadsrätter. Behovet av förbättringar kan tillgodoses genom modifieringar av dagens pantsättningsmodell.*
- *Bostadsrättsföreningarna skall inte hantera frågor som rör bostadsrättshavarens pantsättning av bostadsrätten. Om föreningarna befrias från att hantera pantsättningar undanröjs många av dagens problem. Panträtter bör i framtiden registreras vid källan, dvs. av*

---

<sup>35</sup> Ds 2007:12 s. 15.

<sup>36</sup> Ds 2007:12 s. 45.

<sup>37</sup> Ibid.

<sup>38</sup> Ibid.

*kreditinstituten. När panträtten har upphört skall panthavaren vara skyldig att avregistrera denna.*

- *Det behövs inte någon myndighetsprövning när det gäller överlåtelser av bostadsrätter. Bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare har kompetens att hantera överlåtelser av bostadsrätter.*
- *Ett bostadsrättsregister kommer att innehålla fastighetsanknuten information av liknande slag som staten tillhandahåller beträffande fastigheter genom fastighets- och pantbrevsregistren. Det talar för ett statligt personuppgiftsansvar även i fråga om bostadsrätter. Ett register under statligt huvudmannaskap garanterar också stabilitet och långsiktighet samt ersättning vid skada.*
- *Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av bostadsrättsregistret.*
- *Bostadsrättsregistret bör helt finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklare och andra användare.<sup>39</sup>*

---

<sup>39</sup> Ds 2007:12 s. 143.

## 4. Ägarlägenhet

### 4.1 Bakgrund

Ägarlägenheter kan beskrivas som enskilda lägenheter i flerbostadshus där de innehas med en rätt som motsvara den som ägaren av en småhusfastighet har till sin fastighet, där huset med kringliggande tomtmark utgör en egen fastighet, som innehavaren har förvärvat och kan få lagfart på. Fastighetsägaren har en långtgående rätt att självständigt förfoga över fastigheten, t.ex. genom att överlåta, sälja eller hyra ut den.<sup>40</sup>

I och med att en ägarlägenhet inryms i en flerbostadsfastighet med flera andra ägarlägenheter är den till sitt yttre väldigt lik en bostadsrätt.

Att införa möjligheten att bilda ägarlägenheter i Sverige har debatterats fram och tillbaka sen 1800-talets slut. I modern tid har frågan varit uppe för utredning vid ett flertal tillfällen bland annat SOU 1975:51 och SOU 1982:40 ingen av de utredningarna ledde emellertid till någon lagstiftning. Bakgrunden var att de remissinstanser som var negativa anförde att bostadsrätten som upplåtelseform i allt väsentligt tillgodosåg de syften som hade framförts för ägarlägenheter.<sup>41</sup>

Det har framförts olika argument för och emot införandet av ägarlägenheter. Förespråkarna har i huvudsak anført att den nya boendeformen skulle öka valfriheten och mångfalden för den enskilde och därtill öka nyproduktionen. Motståndarna menar att det inte finns behov av ytterligare en boendeform samt därtill skulle en ny boendeform medföra ytterligare svårigheter för den enskilde att hålla isär de olika upplåtelseformerna.<sup>42</sup>

I SOU 1996:87 lades det fram ett förslag som innebar att utrymmen i en byggnad skulle kunna indelas i olika fastigheter. Förslaget omfattade dock inte ägarlägenheter för bostadsändamål.<sup>43</sup>

I den av regeringen tillsatta utredningen SOU 2002:27 presenterar i sin analys olika argument för och emot införandet av regler för ägarlägenheter i svensk rätt.

---

<sup>40</sup> Prop. 2008/09:91 s. 28.

<sup>41</sup> SOU 2002:21 s. 42.

<sup>42</sup> SOU 2002:21 s. 56.

<sup>43</sup> SOU 2002:21 s. 47.

Det ingick dock inte i uppdraget att ta ställning till om en sådan reform skulle genomföras. Utredningen föreslog att det skulle genomföras en lagreglering om sådana lägenheter. Våren år 2004 gjorde den dåvarande regeringen dock bedömningen att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter eftersom det inte skulle innebära några påtagliga fördelar för de boende jämfört med bostadsrätter. Det fanns vidare enligt regeringen goda skäl att avvakta med förändringar till dess att man hade skapat sig en uppfattning om hur den nya lagstiftningen avseende tredimensionell fastighetsbildning tillämpades.<sup>44</sup> I proposition 2008/09:91 föreslogs att möjligheten att bilda ägarlägenheter skulle genomföras och att den skulle börja gälla 1 maj 2009 vilket också skedde.<sup>45</sup>

## 4.2 Fastighetsbildning

Ägarlägenheten är att betrakta som fast egendom vilket innebär att bildandet av ägarlägenheten regleras i fastighetsbildningslagen. Den är en tredimensionell fastighet som är avgränsad vertikalt och horisontellt. En ägarlägenhet registreras i fastighetsregistret och får sålunda en egen fastighetsbeteckning. I och med att den har en egen fastighetsbeteckning kan den intecknas och pantförsättas i enlighet med den fastighetsrättsliga lagstiftning som gäller för fast egendom i övrigt.

De kriterier som ställs upp enligt fastighetsbildningslagen för att få bilda en ägarlägenhet är följande:

- *Ägarlägenhetsfastigheten ska vara avsedd att rymma en bostadslägenhet.*
- *Ägarlägenhetsfastigheten ska ges de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.*
- *Det ska vara klarlagt att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte under de senaste åtta åren har använts som bostadslägenhet.*
- *Ägarlägenhetsfastigheten ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter.*<sup>46</sup>

Med bakgrund av de kriterierna kan det konstateras att en ägarlägenhet bara kan rymma en bostadsfastighet och inte exempelvis lokal eller andra kommersiella utrymmen. Det är dock möjligt att bygga lägenheter ovanför kommersiella lokaler. Fastigheten skall dessutom tillförsäkras de rättigheter som krävs för att ägarlägenheten skall kunna brukas fullt ut för dess ändamål. Exempel på det är avlopp, elstammar och hisschakt. De ska i sin tur vara registrerade som en gemensamhetsanläggning.

---

<sup>44</sup> Prop. 2008/09:91 s. 34.

<sup>45</sup> Prop. 2008/09:91 s. 1.

<sup>46</sup> 3 Kap. 1a, 1b §§ Fastighetsbildningslagen.



Det är inte möjligt att ombilda exempelvis en hyresfastighet till ägarlägenheter, då utrymmet inte får ha använts för bostadsändamål de senaste åtta åren. Bakgrunden till det här redovisar regeringen i propositionen 2008/09:91. Där regeringen menar att det saknas tillräckligt beredningsunderlag för att göra ett ställningstagande i den här delen i dagens läge. Utifrån den omständigheten att ägarlägenheter i Sverige är en oprövad boendeform och att de meningsskiljaktigheter som finns om huruvida ägarlägenheter är en behövlig och lämplig sådan form talar för att gå försiktigt fram.<sup>47</sup> Det är sålunda i vart fall inte uteslutet att regeringen i framtiden genom lagändring kommer att tillåta att befintliga bostadsfastigheter ombildas till ägarlägenheter. Det kommer dock inte att ske förrän den nuvarande boendeformen av ägarlägenhet utvärderats grundligt samt ett i övrigt tillräckligt beredningsunderlag lagts fram. Vad som avses med tillräckligt beredningsunderlag framgår dock inte.

Slutligen skall ägarlägenhetsfastigheten ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Det innebär att exempelvis att ett småhus eller parhus inte kan utgöra en ägarlägenhet. Anledningen till det här ställningstagandet är att för tredimensionell fastighetsbildning finns det en särskild bestämmelse om valet mellan tredimensionell fastighetsbildning och vanlig fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning får ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.<sup>48</sup> Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt ska vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning.<sup>49</sup> Småhus och parhus kommer därmed inte att kunna bildas i form av ägarlägenhetsfastigheter, då fastighetsbildning i dessa fall kan tillgodoses lika bra eller bättre genom traditionell fastighetsbildning.<sup>50</sup>

### 4.3 Förfogande

Ägarlägenheten är att betrakta som fast egendom det här innebär att den innehas med äganderätt till skillnad från en bostadsrätt som innehas med nyttjanderätt. Utredningen om ägarlägenheter har föreslagit att lagregleringen skall utformas så ägarlägenheten innehas med direkt äganderätt och skall vara en tredimensionell fastighet.<sup>51</sup>

I och med att rätten till lägenheten konstruerats som en direkt äganderätt innebär det att ägaren fritt kan disponera över egendomen och att inskränkningar i förfoganderätten kräver motiverade undantag.<sup>52</sup>

---

<sup>47</sup> Betänkandet 2008/09: CU16.

<sup>48</sup> 3 kap. 1 § 3 st. Fastighetsbildningslagen.

<sup>49</sup> Prop. 2008/09:91 s. 51.

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Prop. 2008/09:91 s. 46.

<sup>52</sup> Ibid.

Ett ingrep i byggnadens bärande konstruktioner kan dock inte göras utan att visa erforderlig hänsyn till övriga fastigheter i huset. I samband med införandet av regler för tredimensionella fastigheter infördes även kompletterande regler på grannelagsrättens område. De återfinns i 3 kap. 5–7 §§ jordabalken och 32 kap. 5 a § miljöbalken och gäller åtgärder i samband med vissa arbeten på byggnader och andra anläggningar som är uppdelade mellan flera tredimensionella fastigheter.<sup>53</sup> Reglerna innebär att den som utför eller låter utföra byggnadsarbetet är normalt skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder. Uppkommer skada ska den ersättas enligt 32 kap. miljöbalken.<sup>54</sup>

Sålunda följer förfogandet av en ägarlägenhet den fastighetsrättsliga lagstiftningen som i övrigt tillämpas på tredimensionella fastigheter. Några särskiljande regler i det avseendet har inte införts för ägarlägenheter bortsett från en regel rörande rättsförhållandet grannar emellan.<sup>55</sup> Den regeln innebär att för det fall en granne uppträde störande kan denne föreläggas med vite att upphöra med störningarna. Bortsett från den regeln kan sålunda ägaren till ägarlägenheten fritt disponera sitt boende och exempelvis utan att behöva begära särskilt tillstånd vid exempelvis en andrahandsupplåtelse av ägarlägenheten. Det ska dock antecknas att vid andrahandsupplåtelse gäller de regler som gäller för hyresmarknaden i övrigt vilka regleras i 12 kap JB, den lagstiftningen är tvingande till hyresgästens förmån.

#### 4.4 Pantsättning

Fastigheter har pantsatts i mer än femhundra år i Sverige. De första pantsättningsreglerna infördes redan i Landskapslagarna på 1300-talet, det var dock först på 1600-talet den hypotekariska pantsättningsmetoden uppnådde genomslag fullt ut.<sup>56</sup> Med hypotekarisk panträtt menas att det objekt som är föremål för pantsättning inte överlämnas till panthavaren medans panträtten alljämt kvarstår. Det vill säga att gäldenären har kvar sin besittning över panten och i stället registreras pantsättningen i någon form av register, i förevarande fall i ett fastighetsregister.

År 1734 såg Jordabalken dagens ljus och den har därefter omarbetats och utvecklats till sin nuvarande form. Pantsättning av fast egendom regleras i dag huvudsakligen i 1972 års Jordabalk. Vad gäller pantsättning av en ägarlägenhet sker det enligt samma modell som pantsättning av fast egendom i övrigt.

---

<sup>53</sup> Prop. 2008/09:91 s. 85, 86.

<sup>54</sup> Prop. 2008/09:91 s. 86.

<sup>55</sup> 3 kap. 11 § JB.

<sup>56</sup> Jensen, Ulf. *”Panträtt i fast egendom”*, s. 23.

#### 4.4.1 Pantsättning enligt gällande rätt

I likhet med pantsättning av bostadsrätt föreligger ofta ett kreditavtal till grund för pantsättningen. Pantsättningen sker genom att en inteckning för fastigheten söks, regleringen återfinns i 22 kap JB. Där framgår det att en ansökan ska ange vilken fastighet inteckningen avser samt till vilket belopp. Den enda som kan söka inteckning i en fastighet är den lagfärne ägaren. Finns det flera ägare till fastigheten skall ansökan undertecknas av samtliga. Ansökan om inteckning får vidare heller inte endast avse del av fastigheten, utan ansökan avser fastigheten i dess helhet, däremot kan ansökan avse flera fastigheter.<sup>57</sup> En ansökan kan beviljas, förklaras vilande eller avslås. En ansökan kan avslås om den inte uppfyller föreskrifterna samt i de fall den sökande är i konkurs eller Kronofogdemyndigheten har utmätt del av eller hela fastigheten.<sup>58</sup> En ansökan kan förklaras vilande om ansökan om lagfart för den sökande är vilandeförklarad eller inteckningsansökningen inte medgivits av den som har lagfart, eller att den sökande är gift eller sambo och den andra makens eller sambons samtycke inte finns då den fordras enligt äktenskapsbalken eller Sambolagen.<sup>59</sup>

För det fall ansökan beviljas utfärdas ett pantbrev som överlämnas till borgenären som säkerhet för den utgivna krediten. Numera vare sig utfärdas eller överläts pantbrev i fysisk form, utan de finns i datapantbrevsregistret. Mer om det i avsnitt 4.4.3.

#### 4.4.2 Formkrav

Till skillnad från bostadsrätten finns det formkrav som ska uppfyllas vid pantsättning av en ägarlägenhet. Som tidigare nämnts är en ägarlägenhet att betrakta som fast egendom varför reglerna runt pantsättning av en ägarlägenhet följer de krav som gäller för fast egendom i övrigt. För att en giltig panträtt ska komma till stånd finns det fyra rekvisit som ska uppfyllas.

De fyra rekvisiten är:

- *Pantsättningen skall vara gjord av fastighetens ägare.*
- *Pantbrevet skall svara för en fordran.*
- *Pantbrevet skall vara knutet till förpliktelsen genom en pantförskrivning.*
- *Pantbrevet skall ha traderats till borgenären.*<sup>60</sup>

Med fastighetens ägare avses i det här fallet den civilrättsligt rätte ägaren.<sup>61</sup> Med den civilrättsligt rätte ägaren menas den ägare vars anspråk på fastigheten står sig

---

<sup>57</sup> 22 kap 2 § JB.

<sup>58</sup> 22 kap 3 § JB.

<sup>59</sup> 22 kap 4 § JB.

<sup>60</sup> 6 kap 2 § JB.

vid varje civilrättslig prövning.<sup>62</sup> När pantsättning skall ske i fastighet med samäganderätt måste således alla delägare ge sitt respektive medgivande till pantsättningen.

Det andra rekvisitet säger att pantbrevet skall svara för en fordran. Den vanligaste fordran som ett pantbrev svarar för är en penningfordran.<sup>63</sup> Vanligtvis uppstår en sådan penningfordran vid förvärvandet av en fastighet, då köparen upptar ett lån för erläggande av köpeskilling. Genom pantsättningen får långgivaren en säkerhet för lånet och kan sålunda, med låg risk, bevilja fastighetsägaren den kredit som denne behöver för att kunna slutföra sina betalningsförpliktelser gentemot säljaren av fastigheten.

Det tredje rekvisitet uppfylls genom pantförskrivningen. Som ovan nämnts innebär det att fordran kopplas samman med pantbrevet. Syftet med pantförskrivningen är att tydligt redovisa såväl fordringen och panten.<sup>64</sup>

Det fjärde och sista rekvisitet som ska vara uppfyllt för att giltig panträtt skall anses föreligga för borgenären är tradition av pantbrevet. Med det menas att pantbrevet skall övergå till borgenären. En tradition av ett pantbrev kan ersättas med en denuntiation. En denuntiation är en underrättelse, alltså räcker det att borgenären underrättas om att pantbrevet är pantsatt. Exempel på denuntiation: En låntagare har ett pantbrev deponerat hos sin bank. Banken, som blir borgenär till lånet, nöjer sig med att pantbrevet är kvar på banken och således måste inte pantbrevet traderas. I det här fallet räcker det med att banken underrättas om pantsättningen. I och med denuntiationen uppfylls kravet för besittningsöverföring, trots att inget pantbrev traderats.<sup>65</sup>

En giltig panträtt har uppkommit först när samtliga fyra ovan redovisade kriterier har uppfyllts.

#### **4.4.3 Pantbrevsregistret**

Pantbrevssystemet, PBS, är både ett register över datapantbrev och ett handläggningssystem som till sin konstruktion är utformat för att säkerställa en rationell och säker hantering av pantbrev i fast egendom. Registret är inte offentligt. Idag är flertalet svenska banker och kreditinstitut anslutna till Pantbrevssystemet. Av drygt 11 miljoner pantbrev är nästan 10 miljoner datapantbrev. PBS innehåller också historisk information om vilka åtgärder som

---

<sup>61</sup> Prop. 1970:20 A s 297.

<sup>62</sup> Jensen, Ulf. *"Panträtt i fast egendom"*, s. 50.

<sup>63</sup> Jensen, Ulf. *"Panträtt i fast egendom"*, s. 52.

<sup>64</sup> Jensen, Ulf. *"Panträtt i fast egendom"*, s. 53.

<sup>65</sup> Jensen, Ulf. *"Panträtt i fast egendom"*, s. 55.

berört ett datapantbrev. Kreditgivare som är anslutna till Pantbrevssystemet får tillgång till all sin pantbrevsinformation och till systemets funktioner för att hantera pantbrev. Anslutna kunder kan till exempel flytta datapantbrev både inom den egna intressesfären och till andra anslutna aktörer, helt papperslöst.

För Inskrivningen och Kronofogdemyndigheten, KFM, finns liknande system som stödjer deras behov av pantbrevsinformation och hantering av datapantbrev. För fastighetsägarens obelånade pantbrev finns ett elektroniskt Ägararkiv, tidigare benämnt publikt arkiv.

Efter avslutat lån flyttar kreditgivaren datapantbrevet till Ägararkivet. I detta arkiv finns det drygt 850 000 datapantbrev.

Finansinspektionen har tidigare kritiserat banker och kreditinstitut för deras bristfälliga kontroll av säkerheter i samband med utlåning. I Pantbrevssystemet får kreditgivaren total kontroll över sina ställda säkerheter när det gäller fastigheter och tomträtter.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> [http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=2012](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=2012)



## 5. Intervjuer

### 5.1 Allmänt

I min undersökning har jag även genomfört ett antal intervjuer med aktörer som frekvent kommer i kontakt med pantsättning av i första hand bostadsrätter men även pantsättning av fast egendom.

#### 5.1.1 Borättsbildarna AB

Denna intervju är genomförd via e-post med Anders Gullbrandsen som arbetar på Borättsbildarna AB i Stockholm.

##### **1. Hur hantera Ni ett meddelande om pantsättning av en bostadsrätt?**

*Svar: Föreningen anlätade en ekonomisk förvaltare som hade fullmakt från föreningen att hantera pantförskrivningsärenden, det är ganska vanligt i större föreningar.*

##### **2. Erhåller Ni meddelande från banken t.ex. när en kredit är återbetald och pantsättningen skall tas bort?**

*Svar: Den ekonomiska förvaltaren hanterade detta.*

##### **3. Vilka fördelar respektive nackdelar ser Ni på att ett centralt register för pantsättning av bostadsrätt likt det för fast egendom?**

*Svar: Fördelarna är ökad transparens, och en ökad trygghet för långivarna och bostadsrättshavarna vilket skulle kunna leda till något bättre lånevillkor. Det skulle kunna förhindra dubbelpantsättningar och felaktiga pantsättningar. Nackdelen skulle kunna vara att det blir en merkostnad för att administrera ett sådant register.*

##### **4. Vilken avgift tar Ni ut för att hantera en pantsättning?**

*Svar: 1 % av ett basbelopp.*

##### **5. Har det i Er förening förekommit brister i en notering om pantsättning?**

*Svar: Nej.*

## **6. Anser Ni att det rådande systemet med pantsättning är bra?**

*Svar: Det finns möjligheter till förbättring, se punkt 3*

### **5.1.2 Lantmäteriet**

En intervju med Lantmäteriet har gjorts för att erhålla deras syn på dels det rådande systemet för pantsättning av bostadsrätter och dels huruvida det finns möjlighet att implementera ett register för bostadsrätter i det befintliga fastighetsregistret. Vidare syftar intervjun till att undersöka Lantmäteriets åsikt avseende den nya boendeformen ägarlägenhet och huruvida hanteringen av dessa i fastighetsregistret medfört några svårigheter. Den från Lantmäteriet som besvarat frågorna är Mats Snäll utvecklingschef, Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning.

#### **1. Hur anser ni att arbetet med den nya boendeformen ägarlägenheter har fungerat att implementera i Ert system?**

*Svar: Ägarlägenheter skiljer sig egentligen inte något alls från en "traditionell" fastighet (mark med fast förankrade byggnader, anläggningar etc.) när det gäller det legala systemet för in-teckning och pantsättning. När en inskrivning av in-teckningen ansöks hanteras den som vilken fastighet som helst och utfärdandet av pantbrev, som pantsätts, följer helt och hållet den vanliga ordningen för fastighetsbelåning. Fastighetsinskrivningen ser inte ens att det är fråga om en ägarlägenhet och det krävs ingen särskild bedömning av den typen av in-teckningar och pantbrev, oavsett om de är i digital eller pappersform, visar heller inte på att det handlar om en ägarlägenhet.*

*Det man däremot kan konstatera är ju att det fortfarande är ett väldigt litet antal ägarlägenheter och att det ännu inte har blivit ett fullt accepterat kreditobjekt. Detta beror säkert på en konservativ hållning från kreditmarknaden och möjligen på en ännu mer konservativ hållning från mäklare och andra som är vana att hantera traditionella fastigheter och bostadsrätter. M h t att en värdering av en fastighet ofta ändå görs ganska summariskt utan att man överväger exakta gränser, vad som finns på fastigheten etc. så borde inte ägarlägenheten vara så svår att bedöma, vilket nu ofta framförs som skäl att inte ägarlägenheter blir populära.*

#### **2. Skulle det enligt Er bedömning vara möjligt att hantera registrering av bostadsrätter inom ramen för fastighetsregistret?**

*Svar: Nej, bostadsrätten är en helt annan juridisk figur än fastigheten. Det finns en stor och betydande koppling mellan bostadsrätten och den fastighet den finns i*



*genom att många fastighetsuppgifter krävs för bostadsrättens administration och omsättning krävs. Kopplingen mellan bostad och fastighet är också uppenbar. Dock vilar bostadsrätten på många andra förutsättningar som är helt annorlunda än fastighetsregistrets.*

*I de arbeten, utredningar och försök som skett kring bostadsrättsregister etc. så handlar det ju egentligen bara om att registrera själva pantsättningen av bostadsrätten. Det är alltså inte en fråga om att föra ett komplett bostadsrättsregister. Man borde faktiskt ha benämnt detta som "bostadsrättspantregister". Men även om man bara ser det så är det inte fråga om att föra ett sådant inom det offentliga och inom ramen för fastighetsregistret. Det torde vara fråga om att föra ett fristående register. Sedan kan det ju naturligtvis föras på liknande sätt med inskrivning och transaktioner som vilar på processer som kan återanvändas från inskrivning och pantbrevsregisterhållning.*

### **3. Hur ser Ni på det rådande systemet för pantsättning av bostadsrätter, där pantsättningen registreras i Lägenhetsförteckningen?**

*Svar: Jag kan av egen erfarenhet från ett försök med ett bostadsrättsregister säga att det finns så stora och ofta förekommande brister i pantnoteringarna att det är ett mycket bristfälligt system. Det är nog alla banker, bostadsrättsorganisationer och bostadsrättsföreningar också medvetna om och dessa brister gäller kanske mest i privata icke organiserade föreningar. Men de finns också i de som är anslutna till proffsförvaltare.*

### **4. Hur ställer sig Lantmäteriet till att införa ett centralt register för bostadsrätter?**

*Svar: Lantmäteriet har i remisser yttrat sig och ställt sig positiva till ett centralt register för pant i bostadsrätter.*

#### *Följdfråga*

#### **1. Vad är orsaken enligt Din uppfattning till att ett centralt register för pantsättning av bostadsrätter inte kommit till stånd?**

*Svar: Min uppfattning är att det finns flera orsaker.*

*Vi bedrev ett projekt med ett försöksregister under några år i slutet av 1990-talet. En offentlig utredning kom sedan med ett förslag som inte godtogs av en viktig sektor, bostadsrättsorganisationerna (då var det Riksbyggen, SBC och HSB). Detta var då ett tillräckligt stort politiskt motstånd för att inte gå vidare med förslagen. Under hand har sedan inställningen ändrats och frågan har utretts ytterligare. Under enmansutredares uppdrag har det blivit klart att alla viktiga*

*och stora intressenter nu faktiskt stödjer tillskapandet av ett centralt bostadsrättspantregister.*

*Att det ändå inte kommit till ett beslut om detta har säkert att göra med att det finns många andra mer prioriterade frågor att lösa samtidigt som trycket för ett register inte varit tillräckligt starkt. Det är bankerna som har allra störst påtaglig nytta (även om det eg. handlar om bostadsrättshavarna men det kanske inte är helt tydligt för dem) och därför den som bör vara mest drivande. Det handlar nu mest om den politiska viljan, eller bristen på den, om att vi ännu inte har ett central register.*

### **5.1.3 Fastighetsmäklare**

Fastighetsmäklare är en yrkesgrupp som hanterar frågor runt pantsättning i stor omfattning. Att välja att göra en intervju med en representant för den här yrkesgruppen förfaller sålunda naturligt. Syftet är att klargöra deras syn på fördelar respektive nackdelar med de två systemen. Men framförallt i vilken utsträckning de har konstaterat brister.

Nedanstående frågor har besvarats av den registrerade fastighetsmäklaren Marie Ferm på Mäklarhuset i Växjö.

#### **1. Vilka fördelar respektive nackdelar anser Ni att det finns med hanteringen av pantsättning av bostadsrätt i jämförelse med småhus?**

*Svar: Köparen slipper pantbrevskostnader, endast handläggningskostnad tillkommer. Nackdel: Osäkerhet kring föreningens hantering med noteringar.*

#### **2. Har Ni varit med om att en pantsättning varit felaktigt noterad eller inte noterad alls i en lägenhetsförteckning?**

*Svar: Ja.*

#### **3. Hur upplever Ni att kontakten med bostadsrättsföreningarna fungera, skiljer det sig mellan Riksbyggen och en fristående mindre förening?**

*Svar: Ja, Riksbyggen, HSB är vana vid våra frågor. Nybildade föreningars styrelser som ofta inte har någon som helst vetskap om vare sig lägenhetsutdrag, pantsättning m.m. får vi oftast lära.*

#### **4. Vilka fördelar respektive nackdelar ser Ni på att ett centralt register för pantsättning av bostadsrätt likt det för fast egendom?**

*Svar: Bara fördelar.*

## 6. Analys

### 6.1 Analys av pantsättning bostadsrätt

Det kan konstateras att det föreligger brister i pantsättningssystemet. Att pantsättningar inte registreras i ett centralt register behöver förvisso inte nödvändigtvis innebära problem.

Vad det gäller aktörer som Riksbyggen och HSB framstår deras system som tämligen säkra. Det är i sig inte anmärkningsvärt då storleken på de här aktörerna medför mycket goda förutsättningar att ekonomiskt klara att hålla ett system av sådan här klass. Det kan heller inte bortses från att de här aktörerna har ett egenintresse i att själva sköta registreringen av pantsättningar då den sammanlagda intäkten för den här hanteringen inte skall underskattas, av samma anledning ligger det i deras intresse att ett centralt register inte kommer till stånd i vart fall inte ett statligt sådant. Oaktat de här aktörernas förmåga att administrera pantsättningar på ett säkert sätt kan det inte bortses från att inte ens deras noteringar av pantsättningar har varit felfria. Men om det ändå så vore kvarstår det faktum att många bostadsrättsföreningar är små och omfattar endast ett hus. Det är inte heller alltid lätt för en bostadsförening att attrahera medlemmarna att delta i styrelsearbetet vilket medför att alla föreningar inte är så välskötta i administrativ mening som skulle vara önskvärt. Det är just vid de här tillfällena som riskerna med systemet är mest överhängande.

Eftersom ett av syftena med utredningen var att stärka bostadsrätten som kreditobjekt förutsätts ett välfungerande och säkert system. Problematiken runt pantsättningen av en bostadsrätt medför en högre kreditrisk än pantsättning av fast egendom och det har i vart fall historiskt sett skett med bankernas goda minne, då de oftast haft en högre ränta vid belåning av en bostadsrätt än ett småhus vilket i förlängningen ökar deras vinstmarginal. Sålunda kan det inte uteslutas att både de stora aktörerna som exempelvis Riksbyggen och HSB tillsammans med bankerna egentligen historiskt sett har haft ett egenintresse i att ett centralt register för bostadsrätter inte kommit till stånd. Vad det gäller bankerna är min uppfattning att deras riskpremier avseende ränteskillnaden numera är tämligen uttraderad varför deras inställning numera är positiv till ett register. Det är också bankerna som har mest nytta av ett centralt register i det dagliga arbetet.

I utredningen av bostadsregistret framgår att tanken var att inrätta en ny myndighet för ändamålet. Det torde vara mer rimligt att ett sådant register implementeras i det befintliga fastighetsregistret som både är väl inarbetat och borgar för en hög säkerhet dessutom skulle det med all säkerhet medföra en lägre kostnad. Av Björn Karlssons promemoria DS 2007:12 framgår också att det varit

framför allt bostadsrättsorganisationerna som varit störst motståndare till ett centralt register.

## **6.2 Analys av pantsättning av ägarlägenhet**

Pantsättningen av ägarlägenheten följer pantsättningen av fast egendom i övrigt. Det är ett tämligen stabilt och pålitligt system, förvisso innebär det inte att systemet saknar brister. Det är av förklarliga skäl svårt att skapa ett hundra procentigt säkert system men den svenska modellen är nog i stora drag så säker den kan bli. Att det finns individer i ett samhälle som har föresatts sig att bedra systemen är ett problem. I de här sammanhangen förekommer det att något fåtal fastighetsägare får sina fastigheter ”kapade” varje år. Det är inte svårt att föreställa sig den frustration de känner samt vilken energi och kostnad de får lägga ner för att ställa saker till rätta igen. Bedömningen är dock att oaktat det så är systemet för pantsättning av fast egendom oerhört stabilt och trovärdigt.

## **6.3 Analys av intervjuer**

Av intervjun med Mats Snäll på Lantmäteriet framgår det att ägarlägenheten hittills inte fått något större genomslag. Anledningen till det tycks möjligen bero på en konservativ hållning från kreditmarknaden och fastighetsmäklarna.

Möjligheten att implementera ett bostadsrättsregister i det befintliga fastighetsregistret tycks vara begränsad. Bland annat menar Mats Snäll att bostadsrätten skiljer sig alltför mycket till sin struktur för att en implementering skulle vara möjlig.

Mats Snäll påpekar dessutom att det aldrig varit frågan om att införa ett komplett bostadsrättsregister utan att endast själva pantsättningen ska registreras i ett centralt register.

Fastighetsmäklaren Marie Ferm välkomnar ett centralt register då det enligt hennes uppfattning är väldigt vanligt förekommande att det föreligger brister i lägenhetsförteckningarna avseende pantnoteringar.

I intervjun med Anders Gullbrandsen framkommer att fördelarna med ett centralt bostadsrättsregister skulle vara ökad transparens och en ökad trygghet för långivarna och bostadsrättshavarna samt bättre lånevillkor. Registret skulle kunna förhindra dubbelpantsättningar och felaktiga pantsättningar. Nackdelen skulle kunna vara att det blir en merkostnad för att administrera ett sådant register.

Anledningen till att ett register inte kommit till stånd efter utredningen i slutet av 1990-talet var att bostadsorganisationerna satte sig emot förslaget. Det kan troligtvis härledas till den ekonomiska vinningen som bostadsorganisationerna faktiskt gör på att hantera pantsättningen själva.

## 7. Slutsats

I mitt arbete med undersökningen har jag konstaterat hur viktiga kreditaspekterna är och vikten av att systemen runt pantsättning verkligen erbjuder en så hög säkerhet som bara tänkas kan. Mitt arbete har vidare inneburit att jag har fått ny kunskap och även fått svar på mina frågor.

De två olika systemen skiljer sig markant åt.

Vad det gäller fast egendom och i det här fallet ägarlägenheter har kreditinstituten en god direkt insyn genom direktanslutning till fastighetsregistret. I fastighetsregister framgår aktuella uppgifter om inteckningar och pantbrev för varje enskild fastighet. Det här registret uppdateras varje natt vilket medför att uppgifterna har hög tillförlitlighet. Sålunda ur pantsättningshänseende bjuder pantsättningen av en ägarlägenhet inga problem. Det är ett säkert och effektivt system som är självfinansierat genom avgifter och stämpelskatt.

Vad det gäller systemet för pantsättning av bostadsrätter är förhållandena motsatta. Här råder det ett flertal brister. De största bristerna ur mitt perspektiv är risken för dold pantsättning, pantens förmånsordning samt bristen på insyn i lägenhetsförteckningen för berörda parter.

Att det finns ett behov av ordning och reda avseende pantsättning torde vara ostridigt. Tyvärr kan det konstateras att det nuvarande systemet runt pantsättning av bostadsrätter inte garanterar det. En överlåtelse tar sin början med att ett objekt saluförs oftast på en öppen marknad. Ansvarig mäklare har en skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över objektet samt vilka eventuella belastningar som finns. Det här låter sig inte göras med mindre än att säljaren ger fullmakt åt mäklaren att begära ett utdrag från bostadsrättsföreningen, alternativt att säljaren begär det själv, då de uppgifterna inte är offentliga. Samma problem föreligger naturligtvis även för kreditgivaren som endast har det här utdraget att förlita sig på. Den tid som löper mellan utdragets datering och den eventuella låneförfrågan medför att det finns utrymme för att ytterligare notering om pantsättning kan gjorts vilket då kreditgivaren saknar kännedom om. I och med att förmånsordningen utgår från dateringen för noteringen kan banken således inte heller med lätthet vara säker på att de har en panträtt med bästa rätt. Vidare kan det inte heller med säkerhet sägas att det inte existerar någon pant som inte anges i lägenhetsförteckningen, då föreningen av olika anledningar kan ha missat att införa den. Med bakgrund av att det dessutom saknas formkrav runt pantsättningen kan det för alla inblandade parter i vissa fall vara omöjligt att

avgöra huruvida en pantsättning är korrekt eller inte. Avsaknaden av formkrav runt pantsättningen gör att systemet dessutom är lättmanipulerat.

Det tycks förhålla sig på så vis att de olika aktörerna är rörande överrens om att det nuvarande systemet är behäftat med brister och att det finns ett behov av ett centralt register.

Varför ett centralt register för pantsättning av bostadsrätter inte kommit till stånd förefaller anmärkningsvärt. Det har trots ett flertal motioner och utredningar inte lett till någon lagstiftning. Enligt Utvecklingschefen Mats Snäll på Lantmäteriet är det bostadsrättsorganisationerna som motarbetat detta. Han påpekar dock en viktig sak i sammanhanget, nämligen den att det borde vara bostadsrättshavarna själva som borde driva frågan. Det är en synpunkt som jag förvisso delar dock tror jag att bostadsrättshavarna själva inte är fullt medvetna om de rådande bristerna och även om de är det så är det inte lätt att göra den enskildes röst hörd. Men visst vore det önskvärt. Mats Snäll påpekar vidare att bostadsrättsorganisationerna numera vänt i frågan och ställer sig positiva till ett centralt register. Men det har likväl inte medfört att ett register kommit till stånd. Om nu alla aktörer är eniga om att ett register bör införas torde det egentligen inte föreligga några andra hinder att bilda ett register än de politiska prioriteringarna. I tider av finansiell oro kan det möjligen anses vara en fråga som för stunden skulle skapa mer oro än vad som är önskvärt ur en politisk synvinkel. Jag är dock inte rätt person att uttala mig om politiska strategier men jag kan efter det här arbetet konstatera att brister föreligger och att ett centralt register skulle undanröja flertalet av de här bristerna och därigenom stärka bostadsrätten som kreditobjekt.

Under arbetets gång har min inställning varit att ett centralt register torde vara möjligt att implementera i det befintliga fastighetsregistret. Efter min intervju med Lantmäteriet är jag delvis benägen att vända i frågan och i enlighet med utredningen framhålla att det ska vara ett fristående register. Jag är dock inte lika övertygad om att det ska upprättas i en fristående myndighet utan sällar mig till Björn Karlssons åsikt om att ett statligt register borgar för stabilitet och noggrannhet. Därtill med åtanke på att det är personuppgifter som lagras bör det ligga under Lantmäteriet om än i ett fristående register skilt från fastighetsregistret. Vidare kan det heller inte bortses från Lantmäteriets kompetens i frågan och således torde deras kunnande vara en resurs väl värd att tas vara på.

# Källförteckning

## Offentliga tryck

Prop. 1970:20 Förslag till Jordabalken

SOU 1975:51 Boendeutredning

SOU 1982:40 Ägarlägenheter

SOU 1998:80 Bostadsrättsregister.

SOU 2002:21 Att äga sin lägenhet.

Ju2006/319/P

Ds 2007:12 Bostadsrättsregister några modeller för registrering av bostadsrätter

Prop. 2008/09:91 Ägarlägenheter

Civilutskottets betänkande 2008/09: CU16.

## Lagstiftning

Lag (1930:115) om bostadsrättsföreningar

Lagen (1936:81) om skuldebrev

Jordabalk (1970:994)

Bostadsrättslag (1991:614)

Miljöbalken (1998:808)

Fastighetsbildningslagen (1970:988)

## Doktrin

Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 2010, Iustus Förlag.

Brattström, Margareta, Läga, 1999, Iustus Förlag.

Hillert, Sten, Jensen, Ulf, Bostadsrättens Värde, 1997, Iustus Förlag.

## Övrigt

[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=2012](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=2012)

Lindholm, Juhlin, Åberg ”*Pantsättning av fastighet*” SLU