



BRA ATT VETA:

Pantsättning av bostadsrätt

Vad är en pantsättning?

När du tar lån med din bostadsrätt som säkerhet sker det genom att bostadsrätten blir pantsatt. Pantsättningen sker mellan dig som bostadsrättshavare och panthavaren, t.ex. din långivare som vanligtvis är en bank. Pantsättningen innebär att banken har rätt till betalning ur bostadsrätten före fordringsägare utan panträtt.

Vilka har panträtt?

Panträtt har den som du pantsätter bostadsrätten till. Normalt sett är det den bank som du har lånat pengar hos. Dessutom har bostadsrättsföreningen panträtt för sin fordran på avgifter som du som bostadsrättshavare är skyldig att betala, t.ex. månadsavgiften.

Hur sker pantsättning?

Pantsättningen bör vara skriftlig. Den blir giltig mot andra fordringsägare när panthavaren underrättar föreningen om att bostadsrätten pantsatts. När föreningen får en sådan underrättelse ska föreningen göra en anteckning i lägenhetsförteckningen. För föreningens panträtt gäller särskilda regler.

Vilka konsekvenser har en pantsättning?

Om du inte betalar de lån som ligger till grund för pantsättningen kan panthavaren begära utmätning. Det innebär att bostadsrätten kan komma att säljas genom exekutiv försäljning hos Kronofogden.



Om du har pantsatt din bostadsrätt förblir den pantsatt även om du säljer den

Vad gäller om jag är gift eller sambo?

Du får inte pantsätta din bostadsrätt utan din makes/makas eller sambos godkännande om lägenheten är er gemensamma bostad.

Vad är pantsättningsavgift?

Föreningen har rätt att ta ut en pantsättningsavgift för sitt arbete vid pantsättningen, om stadgarna anger det. Avgiften får högst vara en procent av prisbasbeloppet, 428 kronor (2009).

Vad händer om jag inte betalar månadsavgiften?

Föreningen är skyldig att underrätta panthavaren om du är mer än två veckor sen med att betala dina avgifter till föreningen och din skuld överstiger en månadsavgift.

Vad händer när jag säljer bostadsrätten?

Om du har pantsatt din bostadsrätt förblir den pantsatt även om du säljer den. Panthavaren kan begära utmätning av bostadsrätten trots att den bytt ägare. Det är därför mycket viktigt att köparen kontrollerar om bostadsrätten är pantsatt. För att underlätta köparens kontroll kan du ge honom ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Du bör också se till att panthavaren underrättar föreningen när du löst lån som du pantsatt lägenheten för så att föreningen kan ta bort pantnoteringen från lägenhetsförteckningen.

TIPS!

LÄS ÄVEN ▶ Vem äger bostadsrätten – om lagar och förordningar