

FAKTABLAD

Legal panträtt

När en bostadsrätt köps lämnas den som regel som säkerhet till banken för att få lån till att köpa bostadsrätten. Bankens (eller annan långivares) panträtt kan hamna i konkurrens med den säkerhet som föreningen samtidigt har i lägenheten. Föreningens panträtt aktualiseras om medlemmen upphör med att betala sin månads- eller kvartalsavgift.

Föreningens säkerhet för obetalda avgifter

Föreningen har nämligen en "automatisk" säkerhet, så kallad legal panträtt, för sina vid varje tidpunkt utestående fordringar på föreningsavgifter hos medlemmarna. Det innebär att föreningen, om den inte får betalt av en medlem, har förtur till betalning ur försäljningssumman, när bostadsrätten efter uppsägning tvångsförsäljs hos Kronofogden. Denna rätt till betalning ur försäljningssumman är så stark att till och med bankerna och andra som har panträtt i lägenheten får stå tillbaka med sina krav till förmån för bostadsrättsföreningen.

Men för att det ska fungera finns ett mycket viktigt villkor, som varje förening måste känna till. Villkoret innebär att föreningen är skyldig att genast underrätta alla i lägenhetsförteckningen antecknade panthavare i den aktuella lägenheten om att medlemmen ligger efter med föreningsavgiften. Missar föreningen detta hamnar panthavarens krav före föreningens krav i rätten till betalning. Föreningen kan därför förlora möjligheten att få tillbaka de obetalda avgifterna helt eller delvis. Avgifterna kan ibland uppgå till betydande belopp.

Om en säljare har kvar skulder till föreningen efter försäljningen

Obetalda avgifter följer bostadsrätten, inte person. Om en säljare fortfarande har obetalda avgifter till föreningen efter försäljningen av lägenheten finns risk att köparen tvingas betala denna skuld. Föreningens legala panträtt i lägenheten gäller oberoende av vem som är innehavare av bostadsrätten. Om föreningen inte lyckas få betalt av säljaren har föreningen rätt att utnyttja sin panträtt i lägenheten trots ägarbytet. Köparen kan tvingas betala säljarens skuld för att rädda sin lägenhet från tvångsförsäljning.

Det är därför mycket viktigt att köpare kontrollerar med föreningen att säljaren har gjort rätt för sig mot föreningen innan affären görs upp. Styrelsen har rätt att upplysa en blivande medlem om att den nuvarande innehavaren står i skuld till föreningen. På så vis kan skulden hinna regleras innan köparen blir medlem.

Styrelsen kan aldrig förhindra att medlem som har skulder till föreningen överlåter sin lägenhet eller vägra medlemskap för köparen på grund av säljarens skulder.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se