

Pantsättning

När du får ett bolån beviljat anger du ditt hus eller din bostadsrätt som pant. Pantsättningen innebär att bostaden står som säkerhet för bolånet. I praktiken kan banken därför sälja din bostad om du inte sköter dina betalningar. Att pantsätta en bostad är mycket vanligt och görs för alla bostäder där det finns ett bolån.

Pantsättning är vanligt förekommande

Ska du köpa en bostad är det helt normalt att den är pantsatt. Det innebär helt enkelt att den nuvarande ägaren har använt bostaden som säkerhet för ett bolån, vilket de allra flesta bostadsägare har.

När ett hus är pantsatt finns det pantbrev som fungerar som bevis för att huset står som säkerhet för ett bolån. När det gäller bostadsrätter registreras pantsättningen i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning i stället.

Tänk på! Köper du en bostad är det viktigt att du får alla tidigare pantbrev överlämnade.

Det är viktigt att du som köpare kontrollerar om bostaden du vill köpa är pantsatt. Om säljaren inte löser in sina lån och överlämnar eventuella pantbrev till dig som ny ägare är de fortfarande gällande. Det är därför viktigt att du får tillgång till alla pantbrev som finns upprättade på bostaden.

Pantsättning krävs när du finansierar bostaden med bolån

För att kunna belåna din bostad kräver banken att du kan ange din bostad som pant. Utan pantbrev eller anteckning i lägenhetsregistret har banken ingen säkerhet i lånet du har tagit för att finansiera köpet.

Bolån erbjuds av en mängd olika svenska långivare. Det är alltid en bra idé att jämföra långivare innan du bestämmer dig för hur du vill finansiera din nya bostad.

Pantbrev bevisar att ett hus står som säkerhet för lån

Om du pantsätter till exempel ett värdefullt smycke på en pantbank fungerar det så att du lämnar in smycket till pantbanken som säkerhet för ditt lån. Vid bolån är bostaden det som pantsätts. Av förklarliga skäl går det inte att lämna in din bostad rent fysiskt som pant. I stället lämnar du in ett pantbrev.

Pantbrevet är ett bevis på att du har gjort en inteckning i bostaden som du äger. Pantbrevet är utfärdat på ett visst belopp och du behöver lämna in pantbrev till banken som motsvarar beloppet på ditt bolån.

Om det inte redan finns pantbrev utfärdade för bostaden du köper som motsvarar beloppet på ditt lån, behöver du upprätta ett nytt pantbrev.

Exempel: För att finansiera sitt husköp ansöker Göran om ett bolån på 850 000 kronor. Det finns pantbrev utfärdade på huset av den tidigare ägaren som vid försäljningen löser in sina lån och överlämnar de existerande pantbreven till Göran. De redan existerande pantbreven motsvarar en summa på 750 000 kronor. Göran måste alltså upprätta nya pantbrev till ett värde av 100 000 kronor och lämna in dem till banken tillsammans med de gamla pantbreven som säkerhet.

Bara fastighetsägare kan ansöka om pantbrev

Lantmäteriet upprättar nya pantbrev. Oftast hjälper banken dig att skicka in en ansökan om inteckning till Lantmäteriet i samband med att du får ditt bolån beviljat. Det är bara den som är fastighetsägare och som har lagfart på fastigheten som kan göra en ansökan om att utfärda ett pantbrev.

En ansökan om en inteckning i bostaden innebär en viss kostnad för dig. Lantmäteriet tar ut en fast expeditionsavgift på 375 kronor för varje inteckningsärendet. Utöver det ska du också betala en stämpelskatt som beräknas på pantbrevsbeloppet. Stämpelskatten för pantbrev är idag 2 procent av pantbrevsbeloppet.

Boupplysningen

I exemplet ovan måste Göran ansöka om pantbrev till ett belopp på 100 000 kronor. Kostnaden för Göran blir då den fasta expeditionsavgiften plus stämpelskatten. Expeditionsavgiften är 375 kronor och stämpelskatten blir 2 procent av 100 000 kronor, alltså 2 000 kronor. Den totala avgiften för Göran blir då 2 375 kronor.

Räkna ut avgiften för ansökan om inteckning

Pantsättning av bostadsrätt registreras i lägenhetsförteckningen

För bostadsrätter finns det inga pantbrev. Då behöver du i stället meddela bostadsrättsföreningen om att du har pantsatt bostadsrätten så att de kan registrera lånet i lägenhetsförteckningen. En del bostadsrättsföreningar tar ut en avgift för detta, vilket i så fall måste stå i föreningens stadgar.

Tänk på! Du ansöker bara om pantbrev till hus, inte till bostadsrätter. I stället kan du behöva betala en avgift till bostadsrättsföreningen om du pantsätter en bostadsrätt.

Mäklare och säljare kan begära register över pantbrev

Det är Lantmäteriet som för register över de pantbrev som finns utfärdade på bostäder. Som spekulant på en bostad kan du inte begära ett utdrag ur registret om en bostad som du inte äger ännu. Det kan däremot en [mäklare](#) göra som har ett förmedlingsuppdrag att sälja bostaden i fråga.

Den nuvarande ägaren av bostaden kan förstås också begära ut ett utdrag ur pantbrevsregistret. Har du frågor som rör ägarskap och pantbrev kan det vara en bra idé att vända dig till experterna på Lantmäteriet.

