

# Bostadsrätter som underlag för säkerställda obligationer

**Johanna Arntell**

---

Institutionen för teknik och samhälle  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

The Department of Technology and Society  
Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University



ISRN LUTVDG/TVLM 06/5132 SE

## Sammanfattning

Det har lagstiftats om ett nytt obligationssystem i Sverige. Lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer trädde i kraft 1 juli 2004 och lagen gör det möjligt för svenska kreditinstitut att emittera säkerställda obligationer. De stora skillnaderna mellan de säkerställda obligationerna och de befintliga obligationerna är dels lagstiftningen, dels att de säkerställda obligationerna matchas mot en säkerhetsmassa bestående av säkerheter i fastigheter.

Bostadsrätterna får ingå i säkerhetsmassan till lika stor del som småhusfastigheter d.v.s. till 75 procent av bostadsrättens marknadsvärde. Dock skiljer sig småhusfastigheter och bostadsrätter åt på flera områden. Exempelvis har krediter i bostadsrättsföreningen första panträtt i förhållande till krediter tagna med bostadsrätten som säkerhet. Detta medför att krediter i bostadsrätter har en andra panträtt medan krediter i småhus har första. Det finns inget officiellt fungerande register för bostadsrätterna vilket finns för småhusfastigheter och bostadsrätterna har inga taxeringsvärden eller motsvarande. Bostadsrätten är lös egendom medan småhus är fast. Bostadsrätten är priskänsligare än småhusfastigheter och priserna på bostadsrätter varierar mer.

I lagen står det att marknadsvärdet skall anges för varje objekt som ingår i säkerhetsmassan dels genom individuell värdering i samband med att ett kreditinstitut lämnar en hypotekskredit och dels genom fortlöpande kontroller. Värderingen får grundas på generella prisnivåer om den avser bostadsrätter som upplåtits för bostadsändamål. Ingångsvärdet för vad som får vara med i säkerhetsmassa är i normalfallet 75 procent av köpeskillingen, då köpeskillingen oftast utgör marknadsvärdet. En löpande värdering skall göras på varje objekt så länge de finns med som underlag för säkerhetsmassan.

Det finns svårigheter med att värdera bostadsrätter vilket beror på många faktorer. Grunden till svårigheterna är att det inte finns något officiellt fungerande register eller några taxeringsvärden. Det finns inte heller någon officiell värderingsmodell. De stora bankerna och kreditinstituten har egna register över bostadsrätter och dess köpeskillingar samt egna modeller för hur värderingen skall gå till. I examensarbetet redovisas två exempel på hur värderingen kan gå till. Då värderingen skall ske på ett väldigt stort antal bostadsrätter kan ingen individuell värdering göras då detta skulle kräva alldeles för stora resurser både tidsmässigt och finansiellt.

Den ena värderingsmodellen är en datoriserad modell där man stoppar in olika specifika indata såsom adress, storlek och antal rum. Ur modellen får man efter ett par sekunder ett marknadsvärde på bostadsrätten som utgår från en jämförelse med överlåtelser som skett i närheten av värderingsobjektet. I den andra modellen utgår man från köpeskillingen då denna i normalfallet utgör marknadsvärdet på en bostadsrätt. Till köpeskillingen knyter man en marknadsvärdeutveckling som visar hur marknadsvärdet utvecklas med tiden.

Det finns ett antal frågetecken kring om och hur bostadsrätterna skall hanteras som underlag för säkerställda obligationer. Utgångspunkten är dock att bostadsrätten i dagsläget har samma kreditvärdighet som småhus och att kreditinstituten inte längre gör någon större skillnad på hur bostadsrätten hanteras jämfört med småhus. Min mening är att man även i fortsättningen skall ge bostadsrättskrediterna samma möjlighet till konkurrenskraftiga räntor och inte skapa klyftor i ägandeformerna. Dock hade ett bostadsrättsregister gjort beslutet lättare.