

Pantbrev

Ett pantbrev är ett dokument utfärdat på ett visst belopp inom din bostads värde som används för säkerhet vid bolån. Anledningen till att ett bolån har en lägre ränta än vanliga blancolån är att vid [bolån](#) anger du bostaden som säkerhet för lånet. Det är fysiskt omöjligt för långgivaren att ta själva fastigheten i pant så istället utfärdas ett pantbrev som symboliserar värdet på din bostad.

Ett pantbrev fungerar som ett bevis på inteckningen

Eftersom du inte kan lämna in ditt hus till långgivaren som pant fungerar pantbrevet som ett bevis för att en inteckning av fastigheten gjorts. Pantbrevet är utfärdat på ett visst belopp och du behöver ge långgivaren ett pantbrev som motsvarar det belopp som du har i ditt bolån. Om en låntagare av någon anledning inte kan betala tillbaka på sitt bolån kan långgivaren, med stöd av pantbrevet, tvinga till en försäljning av bostaden.

Tänk på! Betalar du inte för ett lån som har ett pantbrev i fastigheten kan långgivaren tvinga dig att sälja bostaden.

Vid försäljning är det den som innehar pantbrevet som i första hand har rätt till pengarna från försäljningen. Det kan alltså bli flera som delar på pengarna från din bostad, beroende på om flera pantbrev är utfärdade och används som säkerhet.

Pantbrev utfärdas inte för bostadsrätter

Ett pantbrev utfärdas inte för en bostadsrätt eftersom du inte riktigt äger lägenheten. Istället kallas det att du har besittningsrätt, dvs. rätt att bo i bostadsrätten. Det är dock föreningen som äger lägenheten och resterande av fastigheten. Därför kan bostadsrättsföreningen istället ta ut en så kallad pantsättningsavgift. Dock är det inte samma sak som vid köp av hus då det utfärdas ett pantbrev.

Tips! Bostadsrättsföreningen kan aldrig neka en medlem att pantsätta sin lägenhet.

Trots att det inte utfärdas pantbrev kan du ändå pantsätta en bostadsrätt när du tar bolån med lägenheten som säkerhet. Om du inte skulle betala tillbaka ditt bolån får långgivaren rätt att ta bostadsrätten i beslag och sälja den för att få tillbaka pengarna de lånat ut.

Räkna med kostnaden för pantbrev när du köper hus

När du ska köpa en ny bostad är det viktigt att inte glömma att förutom själva bostadens pris kommer det att tillkomma en kostnad för att ansöka om och få ett pantbrev utfärdat. Kostnaden för ett pantbrev är uppdelad i två olika avgifter - en fast expeditionsavgift och en rörlig så kallad stämpelskatt. För bostadsrätter kan du även behöva betala en extra pantsättningsavgift.

1. **Den fasta expeditionsavgiften.** Den ligger i dagsläget på 375 kr och den ändras inte oavsett vilket pantbrevsbelopp du ansöker om. Den andra avgiften som är aktuell vid ansökan om pantbrev är den så kallade stämpelskatten.
2. **Stämpelskatten.** Stämpelskatten för pantbrev är idag 2 % av pantbrevsbeloppet. Eftersom ett pantbrev ibland kan ha väldigt höga belopp utfärdade på sig kan stämpelskatten också bli ekonomiskt kännbar.
3. **Pantsättningsavgift.** Om det är en bostadsrätt som ska pantsättas kan bostadsrättsföreningen ta ut en extra avgift en så kallad pantsättningsavgift. Den är generellt inte mer än 1 % av prisbasbeloppet. Om din förening tar ut en sådan kan du läsa det i stadgarna, har de inte angett detta har de inte heller någon rätt att ta ut denna avgift.

Om husets värde ändras krävs ytterligare pantbrev

Om den tidigare ägaren av bostaden du vill köpa redan har ett pantbrev utfärdat kan du använda det som pant till långivaren när du ansöker om bolån. Ofta har det dock skett en värdeökning på bostaden och det gamla pantbrevets belopp kanske inte längre motsvarar en så stor summa som du har på ditt bolån. Vid sådana situationer kan du ansöka om ett pantbrev med det belopp som fattas. På grund av detta är det inte ovanligt att det finns flera pantbrev med olika belopp för samma fastighet.