

Nya möjligheter till avskrivning av bostadslån i Spanien

I spåren av den ekonomiska krisen har vräkningar från bostäder blivit ett allvarligt samhällsproblem i Spanien. Många tragiska historier i samband med vräkningar har uppmärksammats i media och startat en livlig debatt.

För att lindra problemet har den spanska regeringen bland annat antagit *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*, en **förordning om brådskande åtgärder till skydd för hypotekslåntagare utan resurser** (nedan kallad *Real Decreto-ley 6/2012*). Initiativet från regeringens sida behandlas och debatteras just nu i det spanska parlamentet, som förväntas stifta en lag om dessa frågor inom en snar framtid. I slutändan handlar debatten om vem som ska bära risken om en hypotekslåntagare inte längre kan betala sitt bolån och fastighetens marknadsvärde har minskat:

hypotekslånggivaren (banken) eller hypotekslåntagaren (konsumenten)? I denna artikel går jag inte in närmare på den politiska debatten, utan jag begränsar mig till att förenklat beskriva spansk gällande rätt på området och ge några råd till den som tänker ingå avtal om hypotekslån i samband med köp av fastighet i Spanien.

En av åtgärderna i *Real Decreto-ley 6/2012* är utökade möjligheter till *dación en pago*.

Detta juridiska begrepp heter på svenska (och latin) *datio in solutum* och definieras som ”uppfyllande av en förpliktelse enligt avtal eller dylikt genom att erlagga en annan prestation än den i avtalet stadgade”. I denna artikel använder jag det spanska begreppet *dación en pago* eftersom jag utgår från att många läsare är, eller kan komma att bli, hypotekslåntagare i avtal som regleras av spansk rätt.

Vad innebär *dación en pago* och hur regleras denna möjlighet till avskrivning av lån i spansk rätt?

I detta sammanhang innebär *dación en pago* att skulden i ett hypotekslån skrivs av om hypotekslåntagaren överlåter fastigheten (som fungerar som säkerhet för hypotekslånet) till hypotekslånggivaren (en bank eller annat kreditinstitut). För att illustrera situationen, och hinder som kan uppstå om fastighetens marknadsvärde har minskat, kan vi tänka oss följande exempel:

Pedro är en man i 40-årsåldern som äger en lägenhet i Málaga, där han bor tillsammans med sin fru (som inte förvärvsarbetar) och parets två barn. Lägenheten är familjens ordinarie bostad. När Pedro köpte lägenheten 2005 hade han ett relativt välbetalt jobb och därför inga problem med att få ett lån för att finansiera bostadsköpet, hos en bank som vi kallar Lånbanken. Innan låneavtalet ingicks, gjorde Lånbanken en värdering av lägenheten som fungerar som säkerhet för lånet. Värdet fastställdes till 180 000 EUR och Pedro beviljades ett lån på 160 000 EUR.

Hösten 2012 blev Pedro arbetslös och han inser att arbetslöshetsersättningen inte kommer att räcka till att betala räntor och amorteringar på hypotekslånet och alla andra fasta utgifter. Pedro kontakter Lånbanken för att förklara situationen: att han inte längre har råd att betala hypotekslånet och att han därför vill överlåta lägenheten till Lånbanken mot att banken skriver av återstående skuldbelopp. Lånbankens svar kommer som en chock för honom:

”Lägenhetens marknadsvärde är nu endast 100 000 EUR och täcker inte återstående skuldbelopp. Även om du överlåter lägenheten till banken, måste du fortsätta att betala tills dess att skulden är helt avbetalad.” Chefen på Lånbanken hänvisar till gällande lag, närmare bestämt artikel 1911 i *Código Civil* (spanska civillagen) som lyder “*Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros*” (Gäldenären ansvarar för uppfyllandet av sina skyldigheter med all sin egendom, såväl nuvarande egendom som framtida). Det är alltså inte tillräckligt att överlåta lägenheten till Lånbanken. Pedro riskerar att få både befintlig och framtida egendom utmätt om han inte betalar återstående skuldbelopp.

Har Pedro någon möjlighet att kräva *dación en pago* i detta läge med stöd av *Real Decreto-ley 6/2012*? Ja, om han uppfyller följande kriterier:

- Köpeskillingen för bostaden får inte överskrida 200 000 EUR (lägre belopp gäller för kommuner med färre än 1 000 000 invånare).
- Bostaden som är belånad är låntagarens ordinarie bostad.
- Samtliga familjemedlemmar saknar inkomst av tjänst eller näringsverksamhet.
- Månadskostnaden för hypotekslånet är mer än 60 % av familjemedlemmarnas gemensamma nettoinkomster.
- Familjemedlemmarna har inte någon annan egendom eller ekonomiska rättigheter som är tillräckliga för att betala skulden.
- Hypotekslånet belastar den enda bostad som låntagaren äger, och lånet har beviljats för att köpa denna enda bostad.
- Det finns inte några andra garantier för betalning av lånet (exempelvis borgensman).
- Exekutiv auktion av bostaden har ännu inte inletts.

Observera att detta är en förenklad beskrivning av kriterierna i *Real Decreto-ley 6/2012*.

Om Pedro kan bevisa att han befinner sig i den situation som beskrivs ovan, och om Lånbanken har anslutit sig till *Código de Buenas Prácticas* (kod om god praxis), kan Pedro kräva *dación en pago* och dessutom ansöka om att få bo kvar i lägenheten som hyresgäst under 2 år, till en årshyra som motsvarar 3 % av det totala återstående skuldbeloppet vid tidpunkten då *dación en pago* godkänns. Detta gäller under förutsättning att Pedro dessförinnan har ansökt om omförhandling av villkoren för sitt lån. *Dación en pago* anses vara en sista utväg.

I första hand stadgar *Código de Buenas Prácticas* lösningar som syftar till att låntagaren kan bo kvar och få förmånligare villkor för avbetalning under en begränsad tid.

Det är frivilligt för bankerna att ansluta sig till *Código de Buenas Prácticas*, men när banken väl har anslutit sig är reglerna i koden tvingande. De flesta stora banker har anslutit sig. En lista över de banker som har anslutit sig till *Código de Buenas Prácticas* finns här:
<http://www.boe.es/boe/dias/2012/04/12/pdfs/BOE-A-2012-4987.pdf>

Den som har tänkt köpa (eller äger) en fritidsbostad i Spanien omfattas inte av konsumentskyddet i *Real Decreto-ley 6/2012*. Kan låntagaren avtala eller förhandla med sin bank om *dación en pago*?

Ja. Jag rekommenderar den som tänker ingå avtal om hypotekslån i samband med fastighetsköp i Spanien att förhandla sig till en **klausul om *dación en pago***. Detta är möjligt enligt artikel 140 i *Ley Hipotecaria* (lag om hypotek). Följden är att låntagarens ansvar för betalning av lånet begränsas till den egendom som lämnas som säkerhet för lånet, oavsett förändringar av marknadsvärdet för den egendom som lämnas som säkerhet. På så vis kan låntagaren undvika det obegränsade personliga (obligationsrättsliga) ansvaret för betalning av skulden, som är huvudregeln och som stadgas i artikel 1911 i *Código civil* (spanska civillagen).

Det kan uppstå situationer då det kan bli aktuellt att **förhandla med banken om *dación en pago***, om avtal om hypotekslån redan har ingåtts utan klausul om *dación en pago*. Jag tänker särskilt på fall då makar, registrerade partners eller sambopar gemensamt äger en bostad i Spanien, om de skiljer sig eller separerar och ingen av parterna önskar ha kvar bostaden. Att förhandla med banken om *dación en pago* kan vara ett alternativ till att sälja bostaden och dela på vinsten (eller snarare förlusten, om värdet har sjunkit).

Sammanfattningsvis finns det i dagsläget tre vägar att åstadkomma *dación en pago*: a) med stöd av *Real Decreto-ley 6/2012* som skyddar hypotekslåntagare utan ekonomiska resurser b) i enlighet med uttrycklig klausul i avtal om hypotekslån eller c) till följd av förhandling (om låntagaren inte omfattas av konsumentskyddet i *Real Decreto-ley 6/2012* och avtalsklausul om *dación en pago* saknas).

En av konsekvenserna av utökade möjligheter till *dación en pago* är att bankerna förväntas bli mer restriktiva innan de beviljar hypotekslån, genom hårdare kreditupplysning av låntagaren samt genom mer realistiska (försiktiga) värderingar av fastigheter som belånas.

Som jag nämnde i början av denna artikel, pågår för närvarande debatt och behandling av frågan i det spanska parlamentet. En ny lag förväntas träda ikraft i slutet av mars 2013 och det återstår att se om möjligheterna till *dación en pago* utökas ytterligare.

Charlotte Andersson
Jur. kand., Lic. Derecho & Abogada

Charlotte Andersson / Lingua*iuris*
Paseo de las Delicias 1
41001 Sevilla
Spain

NIF/VAT: ES-X3553959-E
Tel: +34 686 683 892
E-mail: info@linguaiuris.com
Web: www.linguaiuris.com