

Att köpa guld och gröna skogar kan kosta vännen, frun och logen

– något om borgensåtaganden vid bostadsköp

Vår dotter har flyttat till Uppsala för att börja plugga och vi ska nu köpa en bostadsrätt åt henne. Föreningen kommer inte att bevilja dottern medlemskap om vi inte går i borgen, finns det någon risk med det?

Min bästa vän som är egenföretagare har köpt en gård på landet och undrar om jag kan gå i borgen för henne, det är väl ungefär som att bevittna en namnteckning? Jag har hört att borgen är det samma som att gå i sorgen, varför då?

Hur det står till med detta och lite till ska jag försöka att orientera er om nedan.

En form av säkerhet

Ett borgensåtagande är en form av betalningssäkerhet som kan användas som ett alternativ till exempelvis pantsättning. Vanligtvis används borgen då någon annan form av säkerhet inte kan lämnas av den som vill låna pengar. För att den som ska låna ut pengar ska vara någorlunda säker på att få tillbaka vad som utlånats kan han/hon kräva att någon annan ska betala skulden om låntagaren inte betalar.

Typexemplet för borgensåtagande var tidigare att någon gick i borgen för någon annans fastighetsköp. Bilden har dock kommit att ändras över tid genom att man istället för borgensåtaganden använder sig av så kallad medlåntagare. Något som däremot har blivit allt vanligare är borgensåtaganden för någon annans ekonomiska skyldigheter gentemot dennes bostadsrättsförening.

Lagstiftning och terminologi

Ett borgensåtagande innebär i sak att man säkerställer betalningen av någon annans skuld. Den som lånat pengar och därmed är betalningsskyldig kallas för *gäldenär* (av äldre svenska ordet *gälda*, det vill säga att betala). Den som gäldenären ska betala till, oftast samma person som lånat ut pengar, kallas för *borgenär*. En förutsättning för att gäldenären ska få låna pengar kan vara att någon går i god för gäldenärens betalningar, det vill säga går i borgen. Denna person benämns borgensman. Som synes är det viktigt att skilja mellan borgenär och borgensman.

Lagstiftningen om borgen återfinns i 10 kap. handelsbalken som trädde i kraft redan år 1734, och är en av de äldsta svenska lagarna som fortfarande är i bruk. I samma lag återfinns även de grundläggande reglerna om pant, vilket antyder något om de båda institutens nära relation.

Två huvudtyper av borgensåtaganden

I huvudsak finns två typer av borgensåtaganden, proprieborgen och enkel borgen. Den vanligaste formen av borgen är proprieborgen och innebär att borgensmannen tecknat borgen ”så som för egen skuld”. I lagen stadgas om proprieborgen att: ”Nu haver löftesman sig åtagit annan mans gäld, som sin egen, och utfäst betalning å viss tid, eller ort, eller ock sig lika med gäldenären där till förbundit; söke då borgenär vilkendera han helst vill.”

Detta innebär att borgenären kan kräva borgensmannen på betalning oavsett om gäldenären kan betala eller inte. Den som lånat ut pengar kan med andra ord helt fritt välja om han/hon vill ha betalt av gäldenären eller borgensmannen. Ett åtagande om proprieborgen kan

exempelvis lyda "För fullgörandet av ovanstående skuldförbindelse om 1 000 000 kronor jämte ränta tecknas härigenom borgen såsom för egen skuld, till dess att full betalning sker".

Om enkel borgen föreskriver lagen: "Går någon i löfte för annan mans gäld: betale han det gäldenären själv ej gitter. (...)". Vid enkel borgen blir borgensmannen betalningsskyldig först när det konstaterats att gäldenären inte själv kan betala skulden. I praktiken krävs att en misslyckad utmätning hos gäldenären ska ha skett för att borgensmannens betalningsansvar ska aktualiseras. Ett åtagande om enkel borgen kan formuleras: "För fullgörandet av ovanstående skuldförbindelse om 1 000 000 kronor jämte ränta tecknas härigenom borgen."

Avtalets uppkomst och ansvarets bestående

Enligt huvudregeln finns inget formkrav för att ett giltigt borgensåtagande ska ha uppkommit, trots det är muntliga avtal om borgen mycket sällan förekommande. Om borgen avser ett lån undertecknar borgensmannen en så kallad borgensmening i lånehandlingen.

Innan borgensåtagandet ingås bör långgivaren göra en kreditprövning av borgensmannen, vilket torde ske regelmässigt hos de flesta banker och kreditinstitut. Borgensmannens ekonomi bör vara så god att han/hon har goda marginaler för att betala gäldenärens skuld. Borgensåtagande behöver inte avse en redan uppkommen skuld, utan kan avse exempelvis betalning av årsavgifter till en bostadsrättsförening. I sådant fall utfäster borgensmannen att betala skulden när den uppkommer. Kreditprövningen av borgensmannen i ett dylikt fall bör avse hans/hennes förmåga att uppfylla bostadsrättsinnehavarens ekonomiska skyldigheter gentemot föreningen.

Vad borgensåtagandet omfattar gentemot föreningen är en annan sak som bör utredas. I vissa fall avser det enbart betalning av årsavgifter. I andra fall omfattas bostadsrättsinnehavarens samtliga ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen, exempelvis kostnader för parkeringsplats.

Vid hyresavtal kan hyresvärden kräva att någon ska gå i borgen för hyresgästen. Det är inte ovanligt att dylika borgensåtaganden är tidsbegränsade, exempelvis till två år. En speciell omständighet som råder vid dessa borgensåtaganden är att borgensmannen har rätt att säga upp sitt åtagande med nio månaders uppsägningstid. Detta kan dock göras först efter att den avtalade bindningstiden löpt ut.

När ett borgensåtagande har ingåtts är parterna enligt huvudregeln låsta vid detta. Om borgensmannen vill säga upp åtagandet, eller ändra dess omfattning kan det endast ske om borgenären samtycker till detta. Många gånger är ett borgensåtagande en förutsättning för att gäldenären ska beviljas lån eller antagits som medlem i bostadsrättsföreningen, varför det i praktiken krävs att någon annan sätts i borgensmannens ställe. I vissa sällsynta undantagsfall kan borgensåtagandet hävas med anledning av att borgenären gjort en mycket bristfällig kreditprövning av gäldenären eller borgensmannen, eller om borgenären i annat fall agerat vårdslöst. Eftersom principen om att avtal ska hållas är mycket stark är det i dessa fall vanligare att avtalet jämkas istället för att sägs upp.

Måste ha förstått innebörden

Som alltid vid ingående av avtal är det viktigt att parterna är införstådda med vad man avtalat om. Vid borgensåtaganden bör borgenären informera borgensmannen om vad

borgensåtagandet omfattar samt vilka konsekvenser det kan få för borgensmannen. Exempelvis kan följande vara bra att känna till.

- Att långivaren kan kräva hela betalningen av borgensmannen om det inte avser ett begränsat borgensåtagande.
- Vid borgensåtaganden mellan makar kvarstår borgensåtaganden som den ena maken ingått för den andres skuld även efter skilsmässa
- Borgensmannen kan komma att behöva sälja sina tillgångar, inklusive bostad, för att betala gäldenärens skuld.
- Även om gäldenären genomgått skuldsanering kvarstår borgensmannens skyldighet att betala mot borgenären. Med andra ord övertar borgensmannen den skuld som gäldenären blivit befriad ifrån i och med. skuldsaneringen.

Många gånger har borgensåtaganden undertecknats slentrianmässigt och den som gått i borgen för någon annan har inte förstått vidden av åtagandet eller riskerna med detsamma. I vissa fall kanske man undertecknat borgen av ren snällhet och inte velat riskera att stöta sig med gäldenären genom att ställa känsliga frågor om dennes ekonomi. Eftersom borgensåtagandet kan få stora konsekvenser för borgensmannen bör denne vara noga med att utvärdera hur stor risken är att borgensåtagandet kan komma att behöva infrias, allra helst om det handlar om en proprieborgen där borgenären kan kräva borgensmannen på betalning utan att först sökt få betalt av gäldenären. Därför är det av synnerlig vikt att innan borgensmannen, innan något åtagande ingås, får reda på vilka eventuella skulder, betalningsanmärkningar och liknande som gäldenären belastas av. När borgensåtagandet väl ingåtts har borgenären å sin sida en skyldighet att upplysa borgensmannen om gäldenärens eventuella misskötsel av betalningar eller andra omständigheter som kan komma att medföra att borgensmannen krävs på betalning för gäldenärens skuld. Om lånevillkoren ändras ska borgensmannen först godkänna ändringarna, i annat fall ska hans åtagande upphöra att gälla.

Ansvarsfördelning och regressrätt

Det finns inget hinder mot att flera borgensmän kan uppställas för en och samma skuld. Om så är fallet har borgensmännen solidariskt ansvar, d.v.s. borgenären (långivaren) kan kräva betalning av vem som helst av borgensmännen enligt principen om en för alla - alla för en. Om bara en av borgensmännen krävs på betalning kan denne sedan vända sig till övriga borgensmän för att kräva dem på betalning, s.k. regressrätt.

Om flera borgensmän ansvarar för samma skuld kan de ha förbehållit sig delat ansvar istället för solidariskt. I sådant fall kan de endast tvingas att betala den andel som de borgat för. Ett sådant åtaganden kan exempelvis utformas på följande sätt: "För fullgörandet av ovanstående skuldförbindelse om 300 000 kronor tecknas härigenom borgen, dock att vi inte svarar för mer än 100 000 kronor vardera."

Den eller de borgensmän som tvingats att betala någon del av gäldenärens skuld har i sin tur regressrätt gentemot gäldenären. Allt som oftast brukar det inte finnas några pengar att hämta hos gäldenären. Dessutom preskriberas borgensmännens fordran efter 10 år. Den som blir tvungen att betala gäldenärens skuld bör se till att han/hon övertar krediten för att i vart fall kunna göra avdrag för räntorna i sin deklaration.

Några goda råd

Den som ingått ett borgensåtagande bör utgå ifrån att han/hon kan bli skyldig att betala hela det åtagande som man gått i borgen för, inklusive räntor och avgifter. Om man vill undvika räntor och avgifter bör man tillse att borgensåtagandet endast avser själva kapitalbeloppet.

Försök att ta reda på om gäldenären har några möjligheter att betala skulden på egen hand eller i vilken utsträckning som gäldenären kan betala. Borgensåtagandet upphör inte förrän hela skulden har blivit betald.

Tänk på att borgensåtaganden som regel inte upphör om borgensmannen avlider. För att undvika att dödsboet drabbas av andras skulder kan man utforma åtagandet så att det bortfaller om borgensmannen avlider.

Jonas Fredriksson, biträdande förbundsjurist