

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 10 oktober 2012

Mål nr

Ö 2451-11

KLAGANDE

Sandtorps Villasamfällighetsförening

Ombud: Advokat HG och jur.kand. JP

MOTPART

MS

SAKEN

Invändning mot verkställighet

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2011-04-27 i mål ÖÄ 2101-11

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen fastställer hovrättens beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Sandtorps Villasamfällighetsförening har yrkat att verkställighet i enlighet med ansökan i Kronofogdemyndighetens ärenden U 35524-08/1310 och U 35656-08/1310 ska fortsätta. Vidare har föreningen yrkat att den befrias från skyldigheten att ersätta MS för rättegångskostnad vid tingsrätten samt tillerkänns ersättning för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

MS har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. Samfällighetsföreningen uttaxerade av medlemmarna bidrag till samfälligheten i enlighet med debiteringslängderna för åren 2007 och 2008. Av längden för år 2007 framgår att föreningen debiterade TT som lagfaren ägare samt MS som innehavare av vilande lagfart till fastigheterna X 2:38, 2:39 och 2:40 med totalt 36 000 kr. För år 2008 debiterades på motsvarande sätt totalt 39 600 kr. Förfallodagarna bestämdes för respektive år till den 15 februari, den 15 maj, den 15 augusti och den 15 november.

2. Föreningen ansökte därefter om verkställighet mot MS av de i debiteringslängderna fastställda beloppen såvitt avsåg förfallna poster. Föreningen åberopade särskild förmånsrätt enligt lag och yrkade att fastigheterna skulle utmätas och säljas för föreningens fordringar så långt förmånsrätten räckte.
3. Kronofogdemyndigheten utmätte den 19 september 2008 inestående medel på ett bankkonto tillhörande MS. Han invände mot verkställigheten och anförde att han inte var ägare till fastigheterna. Kronofogdemyndigheten fann att sökanden inte visat att debiteringslängden var riktig och att invändningen därför inte kunde lämnas utan avseende. Hinder mot verkställigheten förelåg då enligt 3 kap. 21 § utsökningsbalken. Kronofogdemyndigheten återbetalade därefter pengarna. Föreningen överklagade beslutet till tingsrätten som lämnade överklagandet utan bifall. Hovrätten har genom det överklagade avgörandet fastställt tingsrättens beslut.
4. I Högsta domstolen har föreningen gjort gällande att något hinder mot utmätning inte föreligger. Till stöd för detta har föreningen anført att MS, som innehavare av vilande lagfart, är att betrakta som ägare till fastigheterna under de aktuella åren; därmed är han betalningsansvarig för uttaxerat belopp. Att lägga bördan på samfällighetsföreningen att reda ut de faktiska ägarförhållandena är enligt föreningen inte rimligt, utan det förefaller mera ändamålsenligt att utgå från uppgifterna i fastighetsregistret.
5. MS har vidhållit sin invändning att han inte är ägare till fastigheterna och aldrig heller har varit det. Det är riktigt att han ingick köpeavtal avseende fastigheterna i maj 2002 men köpet hävdades både av honom och av säljaren under juni och juli 2002. I andra hand har MS gjort gällande att han har kvittningssilla motfordringar om drygt 1,2 miljoner kr.

Prövning av invändning om hinder mot verkställighet

6. För en samfällighetsförenings medelsbehov som inte täcks på annat sätt ska enligt 40 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (samfällighetslagen) bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna. Enligt 17 § samfällighetslagen utgörs föreningens medlemmar av delägarna i samfälligheten. Med delägare avses enligt 1 § i lagen ägare av delägarfastighet, d.v.s. ägare av fastighet som har del i samfälligheten. Med en samfällighetsförenings fordran för uttaxerat belopp följer förmånsrätt under vissa förutsättningar som dock inte är aktuella här. Debiterat och förfallet belopp enligt en debiteringslängd får enligt 46 § andra stycket samfällighetslagen uttas enligt bestämmelserna i utsökningsbalken om fordran för vilken betalningsskyldighet har ålagts genom dom som äger laga kraft.

7. Enligt 3 kap. 21 § andra stycket utsökningsbalken får verkställighet inte äga rum om svaranden gör gällande att något förhållande som rör parternas mellanhavande utgör hinder mot verkställighet och denna invändning inte kan lämnas utan avseende. Som Högsta domstolen i flera rättsfall har framhållit är regeln avsedd främst för invändningar hänförliga till tiden efter exekutionstiteln, medan en grundläggande princip i fråga om exekutionstitlar är att verkställighetsmyndigheten inte ska gå in på en prövning av de frågor som har avgjorts genom dessa. Högsta domstolen har också understrukit att det vid prövningen av verkställighetshinder är av betydelse huruvida exekutionstiteln kan angripas på något annat sätt än genom invändning mot verkställighet. (Jfr NJA 1984 s. 602, NJA 2006 s. 657 och NJA 2011 s. 849.)

8. En uttaxering i en debiteringslängd enligt samfällighetslagen fastställs av ett privaträttsligt organ; den är således underställd varken domstols eller förvaltningsmyndighets prövning. Den prövning som görs av vem som är ägare föregås sällan av någon närmare undersökning eller rättslig analys. Anser en

medlem i en samfällighetsförening att uttaxeringen inte överensstämmer med samfällighetslagen, stadgarna eller stämmobeslut, får han eller hon enligt 46 § samfällighetslagen väcka talan om rättelse vid domstol. Den som gör gällande att han eller hon felaktigt i en debiteringslängd har upptagits som ägare av en i föreningen ingående fastighet omfattas emellertid inte av möjligheten att som medlem väcka talan om rättelse av uttaxeringen (jfr NJA 1911 s. 515 och NJA 1985 s. 394). Mot bakgrund av det anförda bör en prövning av en invändning om att svaranden inte var delaktig i samfälligheten vid tidpunkten för uttaxeringen kunna ske på verkställighetsstadiet.

Prövningen i detta fall

9. Frågan om vem av parterna det åligger att bevisa en invändning mot verkställighet får avgöras beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Vid tidpunkten för uttaxeringarna hade MSs lagfartsansökan förklarats vilande. Det förhållandet ger en presumtion för att han också äger fastigheten. Den som i ett sådant fall gör invändning om att ett förvärv har återgått eller att förvärvad egendom har överlåtit bör åläggas att styrka det förhållandet. (Jfr Walin m.fl., Utsökningsbalken, 4 uppl., 2009, s. 108.) Det är också denne som har lättast att säkra bevisning om att så skett. Mot denna bakgrund ankommer det på MS att visa att han inte var ägare till fastigheten.

10. Av den utredning MS förebringat framgår att TT hävde köpet av fastigheterna den 2 juli 2002 på grund av bristande betalning. MSs ombud bekräftade mottagandet av hävningsförklaringen. I bekräftelsen hänvisade han också till en av MS avgiven hävningsförklaring den 25 juni 2002. Mot bakgrund av det anförda står det klart att köpet aldrig fullföljdes enligt kontraktet. Vid tidpunkten för uttaxeringarna för åren 2007 och 2008 var MS således inte ägare till fastigheterna. Att han kvarstod med en vilande lagfartsansökan har ingen självständig betydelse.

11. MS har således styrkt invändningen om att han inte var ägare till fastigheterna vid tidpunkten för uttaxeringarna. Hinder mot verkställighet föreligger därför redan på den grunden. Det saknas då anledning att gå in på de andra invändningar som MS gjort gällande som hinder mot utmätning.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Ella Nyström, Göran Lambertz, Agneta Bäcklund, Svante O. Johansson, referent
Föredragande justitiesekreterare: Christina Ericson