

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 12 mars 2015

Mål nr

Ö 3703-13

KLAGANDE

1. BL

2. OL

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. SL

MOTPART

Skatteverket

Ombud: Verksjuristen MZ

Rättsavdelningen

171 94 Solna

SAKEN

Försäljning av bostadsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2013-07-02 i mål ÖÄ 9764-12

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

BL och OL har yrkat att Högsta domstolen upphäver Kronofogdemyndighetens beslut den 12 januari 2012 om försäljning av hela bostadsrätten till lägenheten nr X i HSB Bostadsrättsförening X i Stockholm.

Skatteverket har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

SKÄL

Bakgrund och frågan i Högsta domstolen

1. Ärendet gäller utmätning och försäljning av en bostadsrätt som med en tredjedel ägs av gäldenären OL och med två tredjedelar av hans mor, BL. Kronofogdemyndigheten har tidigare beslutat om utmätning av OLs andel. Skatteverket, som är borgenär, har nu yrkat att hela bostadsrätten ska säljas med stöd av den s.k. indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken.
2. Indragningsregeln gäller när en utmätning avser andel i viss egendom som tillhör två eller flera och lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt är tillämplig. Kronofogdemyndigheten kan då förordna att hela egendomen ska säljas. Ett yrkande om detta kan göras av sökanden, gäldenären eller någon annan delägare, och om yrkandet bifalls ska hela egendomen anses utmätt (8 kap. 8 och 9 §§ utsökningsbalken). I fråga om hinder mot försäljningen hänvisas det till 6 och 7 §§ samäganderättslagen.

3. Samäganderättslagen är enligt 1 § tillämplig på fastighet, lös sak, aktie, obligation och skuldebrev. Genom rättspraxis har lagen eller vissa delar av den fått ett mer vidsträckt tillämpningsområde och gäller också för vissa ytterligare kategorier av egendom. Bestämmelsen i 6 § innebär att varje delägare har en principiell möjlighet att upplösa det gemensamma ägandet genom en begäran om att egendomen ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion. Ett sådant förordnande får dock inte meddelas, om någon delägare visar synnerliga skäl för anstånd.
4. På motsvarande sätt gäller, genom hänvisningen i 8 kap. 8 § utsökningsbalken, att indragning inte får beslutas, om det finns synnerliga skäl mot en försäljning av hela egendomen; då ska bara den utmäta andelen säljas.
5. Frågan är nu om hela bostadsrätten ska säljas i det exekutiva förfarandet.

Tidigare ställningstaganden

6. I rättsfallet NJA 1995 s. 478 ansåg Högsta domstolen att samäganderättslagen i sina väsentliga delar är analogt tillämplig på bostadsrätter. Domstolen tog fasta bl.a. på att bostadsrätt som förmögenhetstillgång är nära besläktad med äganderätt till fastighet.
7. Denna rättsgrundsats bör ligga fast.
8. I 1995 års avgörande ansåg sig Högsta domstolen emellertid inte ha tillräckligt starka skäl för att – genom vad som bedömdes utgöra en analogi – utvidga tillämpningsområdet för indragningsregeln till att gälla också vid utmätning av en andel i en bostadsrätt. Domstolen uppmärksammade särskilt situationen då makar eller sambor gemensamt äger en bostadsrätt, den situation som var aktuell i 1995 års avgörande. En tillämpning av indragnings-

regeln på samägda bostadsrätter skulle då leda till att en make eller sambo inte ens för det fallet att bostadsrätten ägs gemensamt skulle vara tryggad mot att den säljs exekutivt på grund av en pantsättning som den andra har gjort utan samtycke. En sådan konsekvens framstod, enligt avgörandet, som anmärkningsvärd mot bakgrund av den vikt som makars och sambors rättigheter i fråga om det gemensamma hemmet ansetts ha i den familjerättsliga lagstiftningen.

Utgångspunkter för bedömningen

9. Den fråga som aktualiseras i första hand i detta ärende är om principerna i 1995 års avgörande bör gälla när bostadsrätten samägs av andra än makar eller sambor. Det skulle i så fall innebära att indragningsregeln inte i något fall kan tillämpas vid utmätning av en andel i en bostadsrätt (jfr Torkel Gregow, Utsökningsrätt, 4 uppl. 2012, s. 227 f.). De skäl som anförs i det tidigare avgörandet mot en analog tillämpning av indragningsregeln är i stor utsträckning kopplade till det särskilda, lagfästa skyddet för makars och sambors gemensamma bostad och har inte bärkraft i andra fall där en bostadsrätt är samägd. Bedömningen av det här ärendet måste därför baseras på mer generella överväganden som har sin grund i principiella ställningstaganden om indragningsregelns utformning, syfte och funktion. Sådana överväganden kan få betydelse även för de ställningstaganden som gjordes år 1995 beträffande vissa äktenskapsrättsliga och samborättsliga situationer. Det innebär att frågan om indragning av andel av bostadsrätt nu bör tas upp i hela dess vidd.

Bedömning av rättsfrågan

10. Motiven till 8 kap. 8 § utsökningsbalken utgår från att en andel ofta säljs till ett underpris och att det därför bör vara möjligt att dra in övriga andelar i

det exekutiva förfarandet och genomföra en samlad försäljning av hela egendomen (se prop. 1980/81:8 s. 579).

11. Indragningsregeln syftar även till processekonomiska vinster. Den som i ett exekutivt förfarande förvärvar en andel i en egendom som faller under samäganderättslagen kommer att i nästa skede kunna begära att hela egendomen bjuds ut till försäljning enligt 6 § i den lagen. Genom indragningsregeln kan de båda förfarandena föras samman till ett. Lagstiftaren har därför samordnat indragningsregeln med samäganderättslagen i fråga om kategorier av egendom och när det gäller förutsättningarna för att en försäljning av hela egendomen ska kunna drivas igenom mot en delägars vilja. En samordning kan i viss mån anses ha skett också genom att inte bara borgenären utan alla delägarna, dvs. både gäldenären och annan delägare, kan begära indragning på samma sätt som var och en av delägarna (utan koppling till en utmätning) hade kunnat begära att hela egendomen skulle bjudas ut till försäljning enligt samäganderättslagen. (Se a. prop. s. 579 ff.)

12. Indragningsregeln har alltså utformats så att den direkt anknyter till de angivna delarna av samäganderättslagen (sakrättsliga regler kan dock leda till indragning även när gäldenären genom ett avtal har avstått från sin rätt enligt 6 § samäganderättslagen, se NJA 2007 s. 455). Mot den bakgrunden uttalas det i lagmotiven att gäldenären och borgenären inte kan ges befogenheter mot en annan delägare som sträcker sig längre än vad gäldenären själv har när en utmätning inte är aktuell. Indragningsregeln gavs därför inte något mer vidsträckt tillämpningsområde än samäganderättslagen, men förutsättningarna för indragning skulle inte heller vara snävare än vid tillämpning av den lagen. Lagstiftaren uppmärksammade att uppräkningsområde av egendom i 1 § samäganderättslagen inte är uttömmande. (Se a. prop. s. 580 och 582.)

13. Starka sakliga och systematiska skäl medför att indragningsregeln bör ges samma tillämpningsområde som samäganderättslagens bestämmelser om försäljning av hela egendomen. Det bör inte ha någon betydelse att dessa delar av samäganderättslagen på analog grund har kommit att omfatta ytterligare kategorier av egendom. En sådan rättsutveckling måste kunna beaktas också enligt indragningsregeln med dess hänvisning till samäganderättslagen utan att uppfattas som en svårförutsebar utvidgning av de utsökningsrättsliga reglerna (jfr NJA 1995 s. 478). Det finns inte några särskilda skäl att ta undan just bostadsrätter från tillämpningen av indragningsregeln (jfr Gregow, a.a. s. 227).

14. Med detta synsätt finns det inte något utrymme för att göra skillnad mellan fall då bostadsrätten ägs av makar eller sambor och andra fall av samägande. Samma ordning bör gälla vid utmätning av en andel i en bostadsrätt som vid utmätning av en andel i en fastighet; likheten mellan bostadsrätt och fast egendom som förmögenhetstillgång är ju motivet för att samägandet vid båda egendomsslagen ska kunna upplösas enligt 6 § samäganderättslagen, direkt eller analogt tillämpad (jfr p. 6).

15. Detta innebär att den tolkning av indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken som Högsta domstolen gjorde i rättsfallet NJA 1995 s. 478 bör frångås. Indragningsregeln är alltså tillämplig vid utmätning av en andel i en bostadsrätt.

Bedömning i det här ärendet

16. Indragningsregeln är tillämplig i det här fallet. Det har inte anförts några omständigheter som utgör synnerliga skäl mot en försäljning av hela bostads-

rätten. Överklagandet ska därför avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Stefan Lindskog (skiljaktig), Ann-Christine Lindeblad (skiljaktig), Ella Nyström (skiljaktig), Kerstin Calissendorff, Gudmund Toijer, Lena Moore, Göran Lambertz, Johnny Herre, Agneta Bäcklund, Ingemar Persson, Martin Borgeke, Svante O. Johansson, Dag Mattsson (skiljaktig), Lars Edlund (referent, tillägg) och Anders Eka
Föredragande justitiesekreterare: Emilie Strömberg



SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Stefan Lindskog, Ann-Christine Lindeblad och Ella Nyström är skiljaktiga beträffande motiveringen på det sätt som framgår av följande yttrande.

Hänvisningen i 8 kap. 8 § utsökningsbalken till samäganderättslagen måste förstås så, att det avgörande är om 6 § i den lagen är tillämplig. Det föreligger således en direkt koppling mellan 6 § samäganderättslagen och indragningsregeln på det sättet, att om utsökningsgäldenären kan få till stånd en försäljning av egendomen i dess helhet, så är indragningsregeln tillämplig (jfr prop. 1980/81:8 s. 579 ff.). Dessutom kan sakrättsliga regler leda till att utmätningsborgenären har rätt till indragning fastän gäldenären genom avtal har avstått från sin rätt enligt 6 § samäganderättslagen, se rättsfallet NJA 2007 s. 455.

Bestämmelsen i 6 § samäganderättslagen är enligt praxis analogt tillämplig på bostadsrätter.

Att tillämpningen av 6 § samäganderättslagen är analog gör inte att även tillämpningen av indragningsregeln är att se som analog; det rör sig om en direkt tillämpning av indragningsregeln. Sådana ändamålsskäl som Högsta domstolen fäste avseende vid i 1995 års avgörande kan då inte utan stöd i vare sig lag eller förarbeten ligga till grund för en inskränkning av indragnings-

regeln. Frågan vilken betydelse familjerättsliga eller andra skyddsbehov i det enskilda fallet kan få enligt anståndsundantaget i 6 § samäganderättslagen lämnas här därhän.

På de angivna skälen har vi kommit till samma slut som majoriteten.

Det finns anledning att tillägga, att om indragningsregeln inte skulle anses vara direkt tillämplig på det angivna sättet, så saknas det utrymme för en sådan analogisk utvidgning av regeln som utgör utgångspunkten för Högsta domstolens bedömning i 1995 års fall; ianspråktagande av tredje mans egendom genom utmätning måste förutsätta klart lagstöd. Även med det synsättet saknar således de familjerättsliga skyddsbehov som anfördes mot en analogisk tillämpning i 1995 års fall betydelse.



SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Dag Mattsson är skiljaktig i fråga om motiveringen enligt följande.

Indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken har utformats så att den direkt anknyter till samäganderättslagen. Den grundläggande tanken är att förutsättningarna för indragning ska följa vad som gäller enligt samäganderättslagen. Genom en sådan samordning kan gäldenärens andel normalt säljas till ett bättre pris i utsökningsförfarandet och dessutom kan man uppnå vissa processekonomiska fördelar.

Men frågan är hur långt denna samordning mellan den civilrättsliga samäganderättslagen och den offentlighetsrättsliga indragningsregeln kan drivas i en situation där samäganderättslagen bara är analogt tillämplig. I rättsfallet NJA 1995 s. 478 ansågs samäganderättslagen i sina väsentliga delar vara analogt tillämplig på bostadsrätt. Däremot ansågs indragningsregeln inte kunna analogt tillämpas vid utmätning av andel i bostadsrätt.

Omständigheterna i rättsfallet var följande. En man och en kvinna var sambor och hade tillsammans köpt den bostadsrätt där de bodde. Mannen tog sedan ett eget lån hos ett kreditbolag. Som säkerhet för lånet fick han pantsatt sin andel av bostadsrätten, trots att det saknades samtycke till detta från kvinnan. Eftersom mannen inte betalade lånet, utmättes hans pantsatta andel av bostadsrätten för kreditbolagets fordran. Samtidigt begärde kreditbolaget att

även kvinnans andel skulle dras in i det exekutiva förfarandet med stöd av indragningsregeln och att hela bostadsrätten skulle säljas.

Pantsättningen hade kommit till stånd i strid med lagen. En make eller sambo får inte utan den andras samtycke eller domstols tillstånd pantsätta bostadsrätt, om lägenheten utgör makarnas eller sambornas gemensamma bostad, och detta förbud är tillämpligt också på pantsättning av en andel av bostadsrätten (jfr 7 kap. 5 § första stycket 2 äktenskapsbalken och 23 § första stycket 3 sambolagen, 2003:376).

För fall då pantsättning äger rum i strid med förbudet anvisar visserligen varken äktenskapsbalken eller sambolagen någon väg för den andra maken eller sambon att få pantsättningen ogiltigförklarad. I praktiken brukar emellertid kreditgivaren kontrollera att de familjerättsliga reglerna har iakttagits innan man godtar en pantsättning. Av god kreditgivningssed torde också följa att kreditgivaren är skyldig att göra en sådan kontroll.

I 1995 års fall hade kreditbolaget alltså tagit emot panten utan att göra en tillräcklig kontroll, och frågan blev om indragningsregeln – trots sin lydelse – kunde tillämpas mot den andra sambon när bolaget sedan sökte verkställighet med hänvisning till den erhållna panträtten.

Högsta domstolen utgick ifrån att – med hänsyn till karaktären av utsökningsbalkens regelsystem – viss försiktighet måste iakttas innan man ger de utsökningsrättsliga reglerna en vidare innebörd än som följer av deras lydelse. Utgångspunkten måste vara att bestämmelserna i utsökningsbalken ska tillämpas strikt. Balken ger de lagliga förutsättningarna för när staten genom tvång får genomföra offentligrättsliga och privaträttsliga anspråk, och indragningsregeln innebär dessutom att tvånget kan komma till användning inte mot den förpliktade utan mot en utomstående.

Högsta domstolen konstaterade att en tillämpning av indragningsregeln i det då aktuella fallet skulle leda till att en make eller sambo inte ens när bostadsrätten ägs gemensamt skulle vara tryggad mot att denna säljs exekutivt på grund av en pantsättning som den andra hade gjort utan erforderligt samtycke. Eftersom reglerna om undantag från utmätning i 5 kap. 1 § utsökningsbalken inte är tillämpliga vid pantsättning eller indragning, skulle detta komma att gälla oberoende av bostadsrättens värde. Med hänsyn till den vikt som vid äktenskapsbalkens och sambolagens tillkomst har tillmätts makars och sambors rättigheter i fråga om det gemensamma hemmet framstod dessa konsekvenser som så anmärkningsvärda för domstolen att det ansågs att den angivna ordningen inte borde tillskapas genom en analogisk utvidgning av indragningsregelns tillämpningsområde annat än om starka skäl för detta kunde åberopas. Domstolen gjorde bedömningen att sådana skäl inte fanns, varför indragningsregeln inte kunde tillämpas i den situation som förelåg i målet.

Enligt min mening saknas det anledning att nu avvika från den rättsgrundsats som Högsta domstolen sålunda lade fast i 1995 års avgörande och som är motiverad av det sociala intresset att skydda makars och sambors hem.

1995 års rättsfall avsåg sambor och kreditgivning med otillåten pantupplåtelse. I förevarande mål är förhållandena annorlunda. Som hovrätten och tingsrätten har kommit fram till kan indragningsregeln tillämpas i detta fall. Eftersom det inte föreligger synnerliga skäl mot en försäljning, ska överklagandet lämnas utan bifall.



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2014-09-25

Bilaga 3
Mål nr
Ö 3703-13

TILLÄGG

Referenten, justitierådet Lars Edlund, tillägger för egen del följande.

1. Enligt referatrubriken till 1995 års rättsfall är rättsgrundsatsen att indragningsregeln ansetts inte kunna analogt tillämpas vid utmätning av andel i bostadsrätt. Avgörandet har uppfattats som att rättsgrundsatsen har generell räckvidd (jfr Torkel Gregow, Utsökningsrätt, 4 uppl. 2012, s. 227 f.).
2. Enligt min mening finns det goda skäl att ändra denna rättsgrundsats, oavsett vilket synsätt som anläggs på frågan om vad som grundar tillämpning av indragningsregeln.
3. Det ska till en början konstateras att de familjerättsliga skyddsaspekter som var styrande för 1995 års avgörande avsåg kravet på samtycke från make eller sambo till pantsättning av andel i bostadsrätt avseende en lägenhet som utgör gemensam bostad för makarna respektive samborna. Varken äktenskapsbalken eller sambolagen innehåller några bestämmelser om påföljder när en make eller sambo gör en sådan pantsättning utan samtycke. Det lagreglerade skyddet för den andra maken eller sambon är alltså svagt.
4. Det skydd som skapades genom 1995 års avgörande framstår inte heller som effektivt i förhållande till det tänkta syftet. Det finns inte något principiellt hinder mot att den andel av en bostadsrätt som ägs av gäldenärens make eller sambo slutligen kommer att omfattas av en försäljning enligt 6 §

Dok.Id 103589

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

samäganderättslagen. Skyddet består endast i att viss fördröjning uppstår i avvaktan på att en utmätt andel försäljs exekutivt. Efter en sådan försäljning torde de familjerättsliga skyddsreglerna inte hindra tillämpning av 6 § samäganderättslagen (jfr Gösta Walin, Samäganderätt, 2000, s. 177).

5. Lagstiftaren har vid tillkomsten av äktenskapsbalken och sambolagstiftningen avstått från att införa skyddsregler mot olovlig pantsättning av bostadsrätt. Det kan då ifrågasättas varför ett sådant skydd ska skapas genom rättspraxis, särskilt när skyddet ändå blir så pass svagt.

6. En tydlig olägenhet med rättsgrundsatsen är att den träffar fall där det inte finns några familjerättsliga skyddsaspekter, såsom i det nu aktuella fallet där bostadsrätten ägs av mor och son. Det kan även påpekas att skyddsaspekterna inte är relevanta i äktenskap eller samboförhållanden där bostadsrätten inte utgör gemensam bostad. Det krävs då inte något makesamtycke för pantsättning, och sambolagen är över huvud taget inte tillämplig.

7. Ett avgörande argument för en praxisändring är de betydande förändringar som skett sedan 1995 i fråga om de rättsliga och ekonomiska förhållanden som förelåg då.

8. I pleniavgörandet NJA 2007 s. 455 fann Högsta domstolen, med ändring av tidigare praxis, att ett samägaravtal om att utesluta tillämpning av 6 § samäganderättslagen i samägandeförhållandet i princip inte utgör hinder mot att hela egendomen på begäran av utmätningssökanden säljs på offentlig auktion.

9. I 1995 års avgörande framhölls att en andel i en bostadsrätt normalt kan antas ha ett ringa ekonomiskt värde om den inte kan utmätas i sin helhet enligt indragningsregeln. Sedan dess har det emellertid skett en kraftig värde-

utveckling på bostadsrättsmarknaden, särskilt i storstadsområdena. Numera har därför även en andel i en bostadsrätt ofta ett betydande ekonomiskt värde.

10. Sammanfattningsvis talar alltså starka skäl för att det är dags för en praxisändring.