



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 03  
Rotel 030109

**PROTOKOLL**  
2013-05-13, 2013-05-15  
och 2013-06-25  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 11  
Mål nr ÖÅ 11145-12

## RÄTTEN

Hovrättspresidenten Fredrik Wersäll, hovrättslagmannen Jan Öhman och hovrättsrådet Daniel Thorsell, referent

## FÖREDRAGANDE

Hovrättsfiskalen Charlotte Jansson

## PROTOKOLLFÖRARE

Referenten

## KLAGANDE

Staten genom Skatteverket  
106 65 Stockholm

Ombud: Processföraren Marjut Sandström  
Skatteverket  
Företagsskattekontor 2  
106 61 Stockholm

## MOTPARTER

1. AA

2. BB

## SAKEN

Försäljning av bostadsrätt

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts beslut 2012-11-26 i ärende nr Ä 5626-12

## Bakgrund

AA och BB äger gemensamt en bostadsrätt på XX väg XX i XX.

Kronofogdemyndigheten utmätte den 15 mars 2012 AAs hälftenandel av bostadsrätten för täckande av hans skatteskulder som då uppgick till drygt 900 000 kr. Bostadsrätten värderades i april 2012 till 1 750 000 kr

Dok.Id 1079466

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 669 80	08-561 669 88	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd3@dom.se www.svea.se		

(+/- 100 000 kr) och Kronofogdemyndigheten värderade AAs andel, efteravdrag för lån och förrättningskostnader, till knappt 450 000 kr.

Efter utmätningen yrkade Skatteverket att Kronofogdemyndigheten skulle förordna att hela bostadsrätten skulle säljas i enlighet med den s.k. indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken (UB). Kronofogdemyndigheten och sedermera även tingsrätten dit saken överklagades avslog Skatteverkets yrkande. Båda instanserna motiverade sina beslut med att Högsta domstolen i rättsfallet NJA 1995 s. 478 (fortsättningsvis 1995 års rättsfall) har kommit fram till att den s.k. indragningsregeln inte är analogt tillämplig vid utmätning av andel i bostadsrätt.

### **Talan i hovrätten**

Skatteverket har yrkat att hovrätten ska bifalla yrkandet om att hela bostadsrätten ska säljas. Som skäl för yrkandet har verket i huvudsak anfört följande. 1995 års rättsfall har kritiserats i den juridiska litteraturen. Ett nytt avgörande från Högsta domstolen, NJA 2007 s. 455, och värdeutvecklingen på bostadsmarknaden efter 1995 innebär att ett indragningsförbud regelmässigt inte utgör hinder mot att en bostadsrättsandel utmäts och i förlängningen säljs på offentlig auktion. Det finns anledning att överväga om inte den s.k. indragningsregelns syfte, att motverka försäljning till underpris och att sammanföra försäljningsförfarandena enligt utsökningsbalken och samäganderättslagen till ett gemensamt förfarande, numera borde vara styrande för frågan om denna regel ska anses vara analogt tillämplig även på andel i bostadsrätt.

AA och BB har motsatt sig att tingsrättens beslut ändras.

Hovrätten har meddelat prövningstillstånd.

Målet föredras och hovrätten fattar följande

**BESLUT** (att meddelas 2013-07- 11 )

Hovrätten förordnar att hela bostadsrätten på XX XX i XX, lägenhet nr XX, i Bostadsrättsföreningen XX ska säljas. Hela bostadsrätten anses därmed utmätt denna dag.

*Skäl*

Har utmätning skett av andel i viss egendom som tillhör två eller flera och är lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (samäganderättslagen) tillämplig, kan Kronofogdemyndigheten enligt den s.k. indragningsregeln i 8 kap. 8 § första stycket UB på yrkande av sökanden, gäldenären eller annan delägare förordna att hela egendomen ska säljas.

En första förutsättning för att den aktuella bostadsrätten ska kunna säljas är alltså att samäganderättslagen är tillämplig på bostadsrätt. Högsta domstolen har i 1995 års rättsfall anfört att denna förutsättning är uppfylld, dvs. att samäganderättslagen är analogt tillämplig på bostadsrätt. Rättsläget i denna del har inte förändrats i tiden efter 1995 (jfr rättsfallet NJA 2006 s. 678).

En andra förutsättning för att den aktuella bostadsrätten ska kunna säljas är att den s.k. indragningsregeln i 8 kap. 8 § första stycket UB är analogt tillämplig på andel i bostadsrätt. Denna fråga har Högsta domstolen i 1995 års rättsfall besvarat nekande. Härefter har dock Högsta domstolen i beslut den 3 maj 2010 i mål nr Ö 5932-09 angående tillstånd till prövning i hovrätt av mål om försäljning av bostadsrätt anfört att ställningstagandet ifrågasatts i den juridiska litteraturen, där man mot bakgrund av värdeutvecklingen på bostadsmarknaden och med hänvisning till pleniavgörandet NJA 2007 s. 455 även vid bostadsrätt har efterlyst ett större hänsynstagande till

indragningsregelns processekonomiska funktion. Högsta domstolen meddelade därför tillstånd till målets prövning i hovrätten, men innan hovrätten hann pröva målet återkallade utmätningssökanden sitt överklagande sedan utmätningsfordran hade blivit betald. Samma rättsfråga som var aktuell då aktualiseras nu i detta mål.

I 1995 års rättsfall uttalade Högsta domstolen att en tillämpning av den s.k. indragningsregeln skulle innebära att en make eller sambo inte ens om bostadsrätten ägdes gemensamt skulle vara tryggad mot att bostadsrätten såldes exekutivt på grund av en pantsättning som den andra hade gjort utan samtycke. Detta skulle komma att gälla oberoende av bostadsrättens värde eftersom reglerna om undantag från utmätning i 5 kap. 1 § UB inte är tillämpliga vid pantsättning eller indragning. Skälen för en analog tillämpning av den s.k. indragningsregeln ansågs inte vara så påtagliga att en sådan tillämpning ändå borde tillskapas.

Utgången i 1995 års rättsfall har kritiserats i den juridiska litteraturen (se Torkel Gregow, Utsökningsrätt, 4 u 2012, s. 226 ff. och Jonny Flodin i SvJT 2008 s. 274 ff.). Kärnan i kritiken är följande. När Högsta domstolen i 1995 års rättsfall bestämde att indragning inte får ske av bostadsrätt ansågs följden bli att andel i bostadsrätt inte kan utmätas och försäljas separat. Med hänsyn till den prisutveckling som har skett på bostadsrättsmarkanden och det faktum att den som förvärvar en andel i en bostadsrätt vid exekutiv försäljning alltid kan tillgodogöra sig andelens värde genom en försäljning på offentlig auktion enligt 6 § samäganderättslagen (jfr pleniavgörandet NJA 2007 s. 455) gäller inte längre antagandet att andel i bostadsrätt inte kan utmätas och försäljas separat. Ett upprätthållande av förbudet mot indragning av bostadsrätt leder då till att kostnaderna för förfarandet stiger när en andel i bostadsrätt utmäts och sedan säljs.

Hovrätten delar den kritik som i litteraturen har framförts mot 1995 års avgörande. Skälen för en analog tillämpning av 8 kap. 8 § UB på andel i bostadsrätt får därför mot bakgrund av den beskrivna utvecklingen anses vara av sådan tyngd att de numera bör ges företräde framför de familjerättsliga skäl som angetts tala emot en sådan tillämpning. Den s.k. indragningsregeln i 8 kap. 8 § ska alltså anses vara analogt

SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 03

**PROTOKOLL**  
2013-05-13, 2013-05-15  
och 2013-06-25

ÖÄ 11145-12

tillämplig även på andel i bostadsrätt. Detta innebär att Skatteverkets yrkande om indragning av hela bostadsrätten ska bifallas. Något hinder mot ett sådant förordnande föreligger inte och hela bostadsrätten ska därför anses utmätt enligt 8 kap. 9 § UB.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

Överklagande senast 2013-08-01

Daniel Thorsell

Protokollet uppvisat /



SVEA HOVRÄTT

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga hovrättens avgörande ska Ni göra det genom att skriva till Högsta domstolen.

Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten. Det ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen (prejudikatskäl) att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### **Överklagandet ska innehålla uppgifter om**

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som yrkas,
4. varför avgörandet ska ändras,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

### **Förenklad delgivning**

Om Ni tidigare informerats om att Ni kan komma att delges handlingar i målet/ärendet genom förenklad delgivning, kan förenklad delgivning med Er komma att användas också hos Högsta domstolen om någon överklagar avgörandet dit.