



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 07
Rotel 0714

PROTOKOLL
2013-05-27
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 9
Ärende nr ÖÄ 9764-12

RÄTTEN

Hovrättspresidenten Fredrik Wersäll, hovrättslagmannen Cecilia Bergman och hovrättsrådet Katja Isberg Amnäs, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Hovrättsfiskalen Immanuel Winbergh

KLAGANDEN

1. AA

2. BB

Ombud för 1 och 2: Jur. kand. Stefan Liljeskog
Patron Pehrs väg 6
141 35 Huddinge

MOTPART

Staten genom Skatteverket
Borgenärsenheten
106 61 Stockholm

SAKEN

Indragning av bostadsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts beslut den 16 oktober 2012 i ärende nr Ä 696-12

AA och BB har yrkat att hovrätten ska upphäva utmätningen av hela den bostadsrätt som de äger gemensamt (Kronofogdemyndighetens beslut den 12 januari 2012).

Staten har motsatt sig att tingsrättens beslut ändras.

Hovrätten har meddelat prövningstillstånd.

Dok.Id 1081685

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 50	08-561 670 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd7@dom.se www.svea.se		

Ärendet föredras och hovrätten fattar följande

BESLUT (att meddelas 2013-07-02)

Hovrätten fastställer tingsrättens beslut.

Skäl

Frågan i ärendet är om den s.k. indragningsregeln i utsökningsbalken är tillämplig när en andel i bostadsrätt har utmätts och ska säljas exekutivt.

Enligt indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken kan Kronofogdemyndigheten, när utmätning av en andel i viss egendom har ägt rum besluta att hela egendomen ska säljas under förutsättning att egendomen ägs av två eller flera samt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt är tillämplig. Hela egendomen anses då enligt 8 kap. 9 § samma balk utmätt. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1995 s. 478 funnit att samäganderättslagen i sina väsentliga delar är analogt tillämplig på bostadsrätt, men att en motsvarande tillämpning av indragningsregeln inte borde äga rum. Den bostadsrätt som var aktuell i 1995 års rättsfall ägdes gemensamt av två makar. Högsta domstolens majoritet fann att det inte var motiverat med en analogivis utvidgning av indragningsregeln bl.a. med hänsyn till att en make eller sambo därigenom inte skulle vara skyddad mot att den gemensamt ägda bostadsrätten säljs exekutivt på grund av en pantsättning som den andre maken/sambon har gjort utan samtycke. Med hänsyn till den vikt som äktenskapsbalken och sambolagen tillmäter makars och sambors rättigheter i fråga om det gemensamma hemmet ansåg Högsta domstolen att en sådan ordning inte borde tillskapas annat än om det finns starka skäl. Högsta domstolens resonemang förutsätter att en andel i en bostadsrätt har ett så lågt värde att den inte kan utmätas.

Den värdeutveckling som skett på bostadsmarknaden sedan 1995 års rättsfall innebär bl.a. att en bostadsrätt i många fall representerar ett betydande värde för ägaren och att en andel av en bostadsrätt numera normalt kan utmätas, särskilt i storstadsområdena. Frågan om utmätning av bostadsrätter har därför kommit i ett annat läge än vad som

tidigare var fallet (se bl.a. Gregow, Utsökningsrätt, 2012, s. 136 f.). Indragningsregelns tillämpningsområde har dessutom utvidgats genom rättsfallet NJA 2007 s. 455. Högsta domstolen uttalade i detta fall att ett avtal mellan samägarna om förbud mot försäljning av hela egendomen på offentlig auktion inte hindrar att indragningsregeln tillämpas på yrkande av en utmätningssökande när en utmätt andel förvärvats mot vederlag. Den värdeutveckling och rättsutveckling som skett på detta område sedan 1995 års fall innebär således att även andelar av bostadsrätter normalt inte längre kan undantas från utmätning. Det kan därför ifrågasättas om de skäl Högsta domstolen angett i 1995 års rättsfall ska anses vara vägledande för bedömningen i detta fall.

Kronofogdemyndigheten har utmätt BBs andel av en bostadsrättslägenhet som utgör hans stadigvarande bostad och som han äger tillsammans med sin mamma. Hon äger två tredjedelar av lägenheten. På statens begäran har Kronofogdemyndigheten beslutat att hela bostadsrätten ska säljas, varvid hela bostadsrätten anses utmätt. Det är tydligt att de familjerättsliga aspekter som Högsta domstolen beaktade i 1995 års rättsfall inte har samma vikt i detta fall.

Med hänsyn även till att andelar av bostadsrätter normalt inte längre kan undantas från utmätning finns i princip ingenting som hindrar en förvärvare av en sådan andel att påkalla försäljning av hela egendomen på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Indragningsregeln har en processekonomisk funktion eftersom den innebär att dessa två förfaranden sammanförs i ett. Mot denna bakgrund uppstår enligt hovrättens mening inte några sådana väsentliga olägenheter i detta fall att en tillämpning av indragningsbestämmelsen ska hindras. De processekonomiska skälen talar i stället för att inte längre upprätthålla en ordning där en förvärvare av en andel i en bostadsrätt är hänvisad till samäganderättslagens regler om upplösning av samägandet genom försäljning på offentlig auktion.

Hovrätten finner därför att tingsrättens beslut inte ska ändras.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 07

PROTOKOLL

ÖÄ 9764-12

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A

Överklagande senast 2013-07-23

Immanuel Winbergh

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.