

Målnummer: Ö4571-09 **Avdelning:** 2

Domsnummer:

Avgörandedatum: 2010-06-29

Rubrik: Utmätning av fastighet har, i fall då det saknats andra utmätningsbara tillgångar, ansetts försvarlig enligt 4 kap. 3 § första stycket utsökningsbalken både när sökandens fordran avsett ett i förhållande till fastighetens värde begränsat belopp (I) och när endast en liten del av sökandens fordran kunde beräknas bli täckt genom utmätningen (II).

Lagrum: 4 kap. 3 § och 33 § utsökningsbalken (1981:774)

Rättsfall:

REFERAT

I

Kronofogdemyndigheten utmätte den 3 juni 2009 P.E.A:s hälftendel av fastigheten Töreboda Trälket 1:47 och hans hälftendel av pantbrev nr 7265 i fastigheten. Fastigheten var värderad till 300 000 kr och pantbrevet uppskattades till samma värde. Utmätningen skedde för fordringar i enskilda och allmänna mål om sammanlagt 327 072 kr.

Skaraborgs tingsrätt

P.E.A. överklagade Kronofogdemyndighetens beslut i Skaraborgs tingsrätt och yrkade, som det fick förstås, att utmätningen skulle hävas. Till stöd för sitt överklagande anförde han dels att han hade skrivit till borgenärerna och föreslagit en avbetalningsplan med månatliga avbetalningar, dels att fastigheten var i dåligt skick på grund av bristande underhåll och därför skulle komma att betinga ett lågt pris.

Tingsrätten (Ann-Christin Andersson) anförde i beslut den 12 augusti 2008:

Skäl

Att P.E.A. skickat borgenärerna ett förslag till avbetalningsplan är inte något skäl för att häva utmätningen. Det finns heller inte någon anledning att ändra Kronofogdemyndighetens beslut på grund av att fastigheten kommer att betinga ett lågt pris. Det har nämligen inte framkommit att priset kommer att bli så lågt att överskottet vid försäljningen av fastigheten blir så litet att åtgärden inte kan anses försvarlig. Överklagandet ska därför lämnas utan bifall.

Tingsrätten lämnar överklagandet utan bifall.

Göta hovrätt

P.E.A. överklagade i Göta hovrätt och yrkade, som det fick förstås, att hovrätten skulle upphäva beslutet om utmätning. Till stöd för sitt överklagande anförde han att han hade träffat en uppgörelse med AK Portfolio Holding AB om en betalningsplan.

AK Portfolio Holding AB och Skatteverket yttrade sig.

Hovrätten (hovrättsråden Ingrid Engqvist Lunning och Charlotta Sundin samt tf.

hovrättsassessorn Christofer Isaksson, referent) anförde i beslut den 18 september 2009:

Av 4 kap. 3 § UB framgår att utmätning endast ska ske om det belopp som kan beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätningen, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig.

Mer egendom än vad som behövs för att sökandens fordran och kostnaderna i målet ska täckas bör inte utmätas. I första hand ska kontanta medel, banktillgodohavande som kan lyftas omedelbart eller liknande likvida tillgångar tas i anspråk. Fast egendom bör som regel utmätas först i sista hand.

AK Portfolio Holding AB har återkallat sin ansökan. Resterande fordringar i allmänna mål uppgår till ett belopp om totalt 28 602 kr. Fastigheten Töreboda Trälket 1:47 är värderad till 300 000 kr och pantbrevet till samma värde. Att utmäta egendom av detta slag för skulder som nu endast uppgår till 28 602 kr kan inte anses utgöra en åtgärd som är försvarlig. Beslutet om utmätning ska således upphävas.

Hovrätten upphäver beslutet om utmätning av P.E.A:s andel (1/2) av fastigheten Töreboda Trälket 1:47 och pantbrev nr 7265 i fastigheten.

Högsta domstolen

Skatteverket överklagade och yrkade att HD skulle ändra hovrättens beslut och fastställa utmätningsbeslutet.

P.E.A. förelades att svara på överklagandet men hörde inte av sig.

HD avgjorde målet efter föredragning.

Föredraganden, rev.sekr. Ulf Lundqvist, föreslog i betänkande följande beslut:

Skäl

Frågan i målet är om det enligt bestämmelserna i 4 kap. 3 § första stycket UB är försvarligt att då andra tillgångar saknas utmäta fast egendom, vars uppskattade värde vid en försäljning vida överstiger den fordran för vilken verkställighet begärs.

I 4 kap. 3 § första stycket UB föreskrivs att utmätning ska ske om det belopp som kan beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätningen, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig. I sin lydelse före år 1993, då ändringar infördes rörande kravet på täckning av förrättningskostnaderna, gällde ett krav på att utmätningsborgenären skulle få betalt för samtliga förrättningskostnader och åtminstone viss betalning för sin fordran innan utmätning kunde ske. Detsamma gällde för fast egendom där utmätning inte borde ske när det framgick att något överskott inte skulle finnas vid en försäljning (se prop. 1980/81:8 s. 361 ff.).

Syftet med 1993 års ändring var att sätta press på gäldenärer med framförallt små skulder att göra rätt för sig, vilket möjliggörs genom att utmätning får ske även om endast en del av de kostnader täcks som uppkommer efter utmätningen. Vid bedömandet av om åtgärden är försvarlig framhålls i motiven att utöver frågan om skuldtäckning hänsyn bör tas till myndighetens arbetsinsats och till olägenheterna för gäldenären. Utmätning av överskjutande skatt ansågs vara en billig åtgärd som inte orsakar någon värdeförstöring och att utmätning därför alltid bör göras oavsett vilka belopp det gäller. Vid utmätningar som kräver större arbetsinsatser i form av transport, förvaring, m.m. eller som innebär ett stort ingrepp ur gäldenärens synvinkel kan bedömningen dock bli en annan (se prop. 1993/94:50 s. 294 f., 363).

Av utredningen framgår att utmätning söks i P.E.A:s andel om 50 % i fast

egendom jämte obelånat pantbrev för fordran som uppgår till ca 28 000 kr och att fastigheten är värderad till ca 300 000 kr, av vilket 150 000 kr belöper på P.E.A. När Skatteverket får full betalning för sin fordran resulterar emellertid utmätningen i en betydande värdeförstöring för P.E.A. Förhållandet mellan minskningen av skuld och kostnaderna för en återanskaffning av egendomen kan inte anses rimligt. Även bortsett kostnader för värdering av fastigheten vid en kommande försäljning framstår det vid en samlad bedömning att det inte är försvarligt att utmäta P.E.A:s andel i fastigheten och pantbrev.

HD:s avgörande

HD fastställer hovrättens avgörande.

HD (justitieråden Gertrud Lennander, Dag Victor, Gudmund Toijer, referent, Lena Moore och Johnny Herre) meddelade den 29 juni 2010 följande slutliga beslut:

Skäl

1. Kronofogdemyndigheten har utmätt P.E.A:s hälftenandel i fastigheten Töreboda Trälket 1:47 och ett pantbrev i denna. Tingsrätten fastställde utmättningsbeslutet. Fastigheten är värderad till 300 000 kr och någon panträtt har inte upplåtits. Inledningsvis var såväl Skatteverket med fordringar på 28 602 kr som en enskild borgenär sökande i ärendet. Den enskilde borgenären återkallade emellertid sin ansökan under handläggningen i hovrätten.
2. Hovrätten har upphävt utmättningsbeslutet med hänvisning till 4 kap. 3 § UB och anfört att det inte kunde anses försvarligt att utmäta egendom av det aktuella slaget för skulder som endast uppgick till 28 602 kr. Skatteverket har i HD upplyst att statens fordringar numera uppgår till 26 950 kr.
3. Enligt första stycket i 4 kap. 3 § UB gäller som en allmän regel att utmätning ska ske endast om det belopp som beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätningen, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig.
4. I paragrafens andra stycke ges ytterligare föreskrifter för det fallet att olika slag av egendom finns att tillgå hos gäldenären och det kan bli aktuellt att välja vilken egendom som ska utmätas. Av utmättningsbar egendom bör i första hand tas i anspråk sådan tillgång som kan användas till fordringens betalning med minsta kostnad, förlust eller annan olägenhet för gäldenären om ej annat följer av 4 kap. 4-6 §§. Vid en tillämpning av andra stycket måste sålunda rimlig hänsyn tas också till gäldenärens intressen, särskilt intresset av att onödiga värdeförstöring kan undvikas. Som regel bör därför bl.a. fast egendom utmätas i sista hand. (Se Walin m.fl., Utsökningsbalken, En kommentar, 4 uppl. 2009, s. 131.)
5. Såvitt har kommit fram i detta mål saknar P.E.A. andra utmättningsbara tillgångar än sin andel i fastigheten och det obelånade pantbrevet. Frågan är därmed om utmätningen framstår som försvarlig i den mening som avses i första stycket av 4 kap. 3 § UB.
6. Den ursprungliga lydelsen av UB innehöll inte någon uttrycklig regel av det slag som nu finns i 4 kap. 3 § första stycket. Efter vad som uttalades under lagförarbetena var det emellertid en tämligen självklar princip att egendom inte borde utmätas, om utmätningen inte kunde väntas leda till att utmättningsborgenären fick åtminstone någon betalning för sin fordran. Samtidigt ansågs det ofta inte vara praktiskt möjligt att tillämpa principen fullt ut. Detta gällde särskilt för bl.a. fast egendom med hänvisning till att det ansågs svårt att före utmätningen klarlägga hur stort belopp egendomen häftade för och till att skuldbelastningen kunde växla från tid till annan. (Prop. 1980/81:8 s. 361 f. och Gregow, Utsökningsrätt, 3 uppl. 1996, s. 103.)

7. När det nuvarande första stycket infördes i UB år 1993 var synsättet emellertid delvis ett annat. Det ansågs inte längre självklart att utmätning skulle kunna underlåtas bara därför att en del förrättningskostnader inte blev täckta. Vad som alltid skulle täckas av försäljningsintäkterna var kostnaden för en fortsatt hantering av egendomen, efter själva utmätningen. Den dittills tillämpade principen ansågs leda till att en gäldenär kunde fredas mot utmätning därför att grundavgifterna - vid den aktuella tiden 500 kr eller 1 000 kr - uppgick till belopp som inte var obetydliga, i synnerhet om flera ansökningar var aktuella mot en och samma gäldenär. Genom lagändringen skulle det därför bli möjligt att genomföra en utmätning så snart någonting utöver de efter utmätningen uppkomna kostnaderna beräknades bli betalt. Något krav på att en del av själva fordringsbeloppet ska bli täckt gäller således inte. Det avgörande är om åtgärden framstår som försvarlig, och enligt lagmotiven är det möjligt att alltefter omständigheterna i det enskilda fallet ta hänsyn till myndighetens arbetsinsats och olägenheterna för gäldenären. (Prop. 1993/94:50 s. 293 ff.)

8. Det finns skäl att peka på det systematiska sambandet med 4 kap. 33 § andra stycket UB som måste ha tjänat som förebild för det nuvarande första stycket i 3 § (jfr prop. 1993/94:50 s. 294). Enligt 33 § andra stycket ska en utmätning hävas om en försäljning av egendomen eller en indrivning av utmätt fordran inte kan antas ge ett överskott som gör åtgärden försvarlig. Om bedömningen vid utmätningstillfället inte står sig under det fortsatta förfarandet, aktualiseras ånyo frågan om det försvarliga i en realisation av egendomen. Så kan exempelvis bli fallet om det visar sig att egendomen har ett lägre värde än beräknat eller belastas av panträtt i större utsträckning än som antagits vid utmätningen (jfr beträffande fast egendom reglerna i 12 kap. 32 och 40 §§ om vilka inrop som får godtas vid försäljning). Vad som ska bedömas vid en tillämpning av 33 § andra stycket får numera anses vara om en realisation kan antas inbringa ett till beloppet beaktansvärt överskott i den mening som avses i 4 kap. 3 § första stycket. (Jfr prop. 1980/81:8 s. 489 och 491, Gregow, a.a. s. 102 och Walin m.fl., a.a. s. 208.)

9. Vid bedömningen enligt 4 kap. 3 § första stycket UB är det således själva det förväntade överskottet vid en realisation som står i blickfånget, och utmätning kan aktualiseras så snart överskottet täcker mer än de kostnader som beräknas uppkomma efter utmätningen. Varken regelns ordalydelse eller dess funktion lämnar något egentligt utrymme för att ge omständigheter av annat slag en mer avgörande eller självständig betydelse.

10. I det nu aktuella målet kan en utmätning av P.E.A:s andel i fastigheten och pantbrevet beräknas ge ett överskott som täcker framdeles uppkommande kostnader. Överskottet får därutöver antas räcka till betalning av inte bara alla de hittillsvarande förrättningskostnaderna utan även statens hela kvarstående fordran. Att fordran avser ett i förhållande till fastighetens värde begränsat belopp saknar betydelse. Utmätningen är därför försvarlig på det sätt som förutsätts i 4 kap. 3 § första stycket UB och Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning ska fastställas.

HD:s avgörande

Med ändring av hovrättens beslut fastställer HD Kronofogdemyndighetens beslut den 3 juni 2009 om utmätning av P.E.A:s andel av fastigheten Töreboda Trälket 1:47 och pantbrev nr 7265 i fastigheten.

II

Kronofogdemyndigheten utmätte den 21 april 2009 H.B:s hälftendel av fastigheten Stockholm Abjörn 21 för skulder i allmänna mål om 1 547 283 kr. Egendomens värde uppskattades till 2 300 000 kr.

Nacka tingsrätt

H.B. överklagade Kronofogdemyndighetens beslut i Nacka tingsrätt och yrkade att utmätningen skulle upphävas. Han gjorde gällande att skälen för utmätning och tvångsförsäljning av fastigheten inte uppvägde det intrång och de men som de skulle medföra för honom och hans familj. Han anförde vidare att det var tveksamt om en tvångsförsäljning skulle inbringa något större överskott.

Tingsrätten (rådmannen Elisabet Wass Löfstedt) anförde i beslut den 10 juli 2009:

Vad H.B. har anført föranleder inte någon annan bedömning än den som Kronofogdemyndigheten har gjort. Överklagandet avslås därför.

Svea hovrätt

H.B. överklagade i Svea hovrätt och yrkade att beslutet om utmätning skulle upphävas.

Staten genom Skatteverket bestred ändring.

Hovrätten (hovrättsråden Anders Dereborg och Vibeke Sylten samt tf. hovrättsassessorn Mikaela Bexar, referent) anförde i beslut den 9 oktober 2009:

Skäl

Enligt 4 kap. 3 § första stycket UB ska utmätning ske endast om det belopp som kan beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätningen, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig. Bestämmelsen ska enligt förarbetena möjliggöra hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, t.ex. skuldbilden, utmätningens karaktär och alternativa handlingsvägar. I princip kan utmätning ske så snart någonting utöver de efter utmätningen uppkommande kostnaderna kan beräknas bli betalt. Däremot behöver varken de redan uppkomna kostnaderna eller utmätningensfordringen beräknas bli fullt betalda. Avgörande är i stället att så mycket därav blir betalt att utmätningen framstår som försvarlig. Hänsyn bör vid denna bedömning tas både till myndighetens arbetsinsats och till olägenheterna för gäldenären. Utmätning av överskjutande skatt, en billig åtgärd som inte orsakar någon värdeförstöring, bör alltid göras oavsett vilka belopp det gäller, men det kan förhålla sig annorlunda med utmätningar som kräver större arbetsinsatser eller som innebär ett stort ingrepp ur gäldenärens synvinkel (prop. 1993/94:50 s. 294 f.).

H.B. har även i hovrätten gjort gällande att en försäljning av den utmätta fastigheten inte kommer att generera något större överskott och att utmätningen därför inte uppväger det intrång och men som försäljningen innebär för honom och hans familj. Till stöd för sin talan har han i hovrätten åberopat ett värderingsutlåtande.

Staten har anført att en försäljning av den utmätta fastigheten även med beaktande av den lägre värdering som görs i det av H.B. åberopade utlåtandet, bedöms inbringa ett överskott som gör åtgärden försvarlig.

Det har upplysts att Kronofogdemyndigheten med stöd av 8 kap. 8 § UB har förordnat att hela fastigheten, i vilken H.B. äger hälften, ska säljas.

Hovrätten gör följande bedömning.

Den utmätta fastighetens marknadsvärde har i mars 2009 beräknats till 4 600 000 kr och i juli 2009 till 4 400 000 kr. Vid försäljning till dessa värden skulle överskottet - med den av Kronofogdemyndigheten använda beräkningsmetoden - uppgå till drygt 287 000 kr respektive drygt 87 000 kr. Det ska emellertid beaktas att H.B. inte äger hela fastigheten. Det är därmed enbart de vid

försäljning influtna medel som belöper på hans andel som kan användas till betalning av utmätningsskulden. Vidare ska hela kostnaden för försäljning drabba hans andel (Walin m.fl., Utsökningsbalken, 4 uppl., s. 315). Det överskott som i själva verket kan användas till betalning av utmätningsskulden eller kostnader som uppkommit före utmätningsbeslutet är därmed avsevärt mindre än de ovan angivna beloppen; i själva verket rör det sig om ca 112 000 kr respektive ca 12 000 kr beroende på vilket värde som tas som utgångspunkt för beräkningen. Det ska därutöver beaktas att de angivna marknadsvärdena inte är annat än uppskattningar och att det i båda utlåtandena lämnas utrymme för avvikelse såväl uppåt som nedåt. Av särskilt intresse är att försäljning till ett pris i den nedre delen av det värdeintervall som anges i respektive utlåtande inte skulle resultera i något överskott överhuvudtaget.

Sammanfattningsvis finns en betydande osäkerhet kring om en försäljning alls skulle ge något överskott och i så fall vilket. Vidare måste ett överskott sättas i relation till bl.a. utmätningsskulden storlek - drygt 1 500 000 kr - samt den omständigheten att utmätningen avser gäldenärens bostadsfastighet och således innebär en för honom mycket ingripande åtgärd. Enligt hovrättens mening kan mot denna bakgrund ett eventuellt överskott vid försäljning av fastigheten inte anses göra utmätningen försvarlig. Till följd av detta ska beslutet om utmätning upphävas.

Slut

Med ändring av tingsrättens beslut upphäver hovrätten Kronofogdemyndighetens beslut den 21 april 2009 om utmätning av H.B:s andel i fastigheten Abjörn 21 i Stockholms kommun.

Högsta domstolen

Skatteverket överklagade och yrkade att HD skulle ändra hovrättens beslut och fastställa utmätningens beslut.

H.B. bestred ändring.

HD avgjorde målet efter föredragning.

Föredraganden, rev.sekr. Ulf Lundqvist, föreslog i betänkande följande beslut:

Skäl

Frågan i målet är om det enligt bestämmelserna i 4 kap. 3 § första stycket UB är försvarligt att då andra tillgångar saknas utmäta fast egendom, då det inte är visat att något övervärde skulle finnas vid en försäljning.

I 4 kap. 3 § första stycket - - - se under I - - - s. 294 f., 363).

Av utredningen framgår att utmätning söks i H.B:s andel om 50 % i fast egendom för fordran som uppgår till ca 1 650 000 kr och att fastigheten senast (juli 2009) var värderad till ca 4 400 000 kr, av vilket 2 200 000 kr belöper på H.B. Pantbrev och in-teckningar finns om 4 250 000 kr och avser inte utmätningens fordringen. Med beaktande av detta och att förrättningskostnaderna uppgår till ca 63 000 kr har Skatteverket inte visat att något egentligt överskott skulle finnas vid en försäljning av fastigheten. Därmed sagt att förhållandet mellan en eventuell minskning av skuld och kostnaderna för en återanskaffning av egendomen inte är rimligt. Härtill kommer att fastigheten utgör bostad för familjen med fyra barn. Annat har inte visats än att det behovet alltjämt kvarstår.

Vid en samlad bedömning kan det inte anses försvarligt att mäta ut H.B:s andel i fastigheten.

HD:s avgörande

HD fastställer hovrättens avgörande.

HD (samma ledamöter som under I) meddelade den 29 juni 2010 följande slutliga beslut:

Skäl

1. Kronofogdemyndigheten utmätte i april 2009 H.B:s hälftenandel i fastigheten Stockholm Abjörn 21 för skulder i allmänna mål om 1 547 283 kr. Tingsrätten fastställde utmättningsbeslutet. Fastigheten har i mars 2009 genom Kronofogdemyndighetens försorg värderats till 4 600 000 kr och i juli samma år genom H.B:s försorg till 4 400 000 kr. Fastigheten är belånad för 4 250 000 kr.

2. Hovrätten har upphävt utmättningsbeslutet med hänvisning till 4 kap. 3 § UB. Enligt hovrätten fanns det en betydande osäkerhet om en försäljning alls skulle ge något överskott och i så fall vilket. Hovrätten uttalade också att ett överskott måste sättas i relation bl.a. till utmätningsskuldernas storlek samt till den omständigheten att utmätningen avsåg gäldenärens bostadsfastighet och således innebar en för honom mycket ingripande åtgärd.

3. Enligt första stycket - - - se under I - - - 4 uppl. 2009, s. 131).

5. Såvitt har kommit fram i detta mål saknar H.B. andra utmättningsbara tillgångar än sin andel i fastigheten. Frågan är därmed om utmätningen framstår som försvarlig i den mening som avses i första stycket av 4 kap. 3 § UB.

6. Den ursprungliga - - - se under I - - - självständig betydelse.

10. I det nu aktuella målet kan en utmätning av H.B:s andel i fastigheten beräknas ge ett överskott som täcker framdeles uppkommande kostnader. Överskottet får antas räcka också till betalning av alla de hittillsvarande förrättningskostnaderna.

11. I vilken utsträckning det finns anledning att därutöver räkna med ett överskott är mera svårbedömt, eftersom det i nuläget inte kan göras någon exakt uppskattning av försäljningspriset. En sådan situation är dock inte ovanlig och kan allmänt sett inte i sig hindra en utmätning. Oavsett vilken av de i målet åberopade värderingarna som läggs till grund för bedömningen, kan utmätningen beräknas ge ett överskott som kommer att räcka inte bara till samtliga kostnader utan också till själva fordringen med ett inte obetydligt belopp. Att det i så fall blir fråga om en förhållandevis liten del av fordringen medför inte att utmätningen inte skulle vara försvarlig. Inte heller det förhållandet att utmätningen avser en bostadsfastighet kan hindra en utmätning enligt 4 kap. 3 § första stycket UB; en annan bedömning skulle i realiteten innebära att egendom togs undan från utmätning i vidare mån än som följer av 5 kap. i balken.

12. Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning ska därför fastställas.

HD:s avgörande

Med ändring av hovrättens beslut fastställer HD Kronofogdemyndighetens beslut den 21 april 2009 om utmätning av H.B:s andel av fastigheten Stockholm Abjörn 21.

HD:s beslut meddelade: den 29 juni 2010.

Mål nr: Ö 4571-09 (I) och Ö 4936-09 (II).

Lagrum: 4 kap. 3 och 33 §§ UB.

Sökord: Utmätning
