

Målnummer: Ö4263-06 **Avdelning:** 1

Domsnummer:

Avgörandedatum: 2007-06-08

Rubrik: Vid utmätning av andel i samägd egendom hindrar inte ett avtal mellan samägarna om att försäljning av hela egendomen på offentlig auktion inte skall kunna påfordras att hela egendomen säljs på yrkande av utmätningssökanden, såvida avtalet inte tillkommit i samband med ett benefikt förvärv av den utmäta andelen. (Jfr NJA 1991 s. 597). (Målet avgjort av HD i dess helhet och antecknat i HD:s minnesbok).

Lagrum:

- 8 kap. 8 § och 4 kap. 29 § utsökningsbalken (1981:775)
- 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Rättsfall: NJA 1991 s. 597

REFERAT

Kronofogdemyndigheten i Malmö

Makarna T.W.N. och A.W. äger vardera hälften av fastigheten Trelleborg Västra Torp 53:4. Kronofogdemyndigheten i Malmö utmätte A.W:s andel i fastigheten dels den 13 september 2005 till betalning av hennes skulder till staten, dels den 5 december 2005 till betalning av hennes skulder till Cramo Sverige AB.

I beslut den 17 februari 2006 förordnade kronofogdemyndigheten med stöd av 8 kap. 8 § UB att hela fastigheten skulle säljas. Under rubriken Bakgrund och skäl anförde myndigheten:

Kronofogdemyndigheten har utmätt A.W:s andel av fastigheten för betalning av skulder till sökandena. Sökandena har yrkat att hela fastigheten ska säljas. Fastighetsägarna har beretts tillfälle att yttra sig över yrkandet. T.W.N. har yttrat sig och därvid åberopat ett avtal daterat 2005-12-05, varav framgår att lagen (1904:48) om samäganderätt inte ska tillämpas på egendom som makarna äger gemensamt. Avtalet har dock upprättats efter det att gäldenärens fastighetsandel har utmätts. Genom utmätningarna har sökandena vunnit sakrättsligt skydd. Den omständigheten att den senare utmätningen ägt rum samma dag som avtalet upprättats föranleder ingen annan bedömning. Skäl föreligger därför att besluta om hela fastighetens försäljning.

Malmö tingsrätt

T.W.N. överklagade i Malmö tingsrätt och yrkade upphävande av beslutet om hela fastighetens försäljning. Som grund härför anförde han i huvudsak följande. T.W.N. har tecknat ett avtal med A.W. om att samäganderättslagen inte skall äga tillämpning på den egendom som makarna äger gemensamt. I rättspraxis har ett sådant avtal omöjliggjort indragning av fastighetsandel, vilket således utgör hinder mot att kronofogdemyndigheten enligt 8 kap. 8 § UB förordnar att hela fastigheten skall säljas.

Kronofogdemyndigheten avgav yttrande och hänvisade där till skälen för det överklagade beslutet.

Staten bestred T.W.N:s yrkande. Som grund härför anslöt sig staten i huvudsak till kronofogdemyndighetens bedömning och anförde därutöver att för att ett avtal om att samäganderättslagen inte skall tillämpas på viss egendom skall

hindra indragning krävs att avtalet förelåg redan när utmätningen skedde, vilket inte är fallet i förevarande ärende.

Cramo Sverige AB lät inte höra av sig.

Tingsrätten (rådmannen Gunilla Zetterberg) anförde i beslut den 23 maj 2006:

Utmätningen av fastighetsandelen för gäldenärens skulder till staten skedde den 13 september 2005 och för gäldenärens skulder till Cramo Sverige AB den 5 december 2005. Avtalet mellan T.W.N. och A.W. ingicks den 5 december 2005. Enligt 8 kap. 8 § UB kan kronofogdemyndigheten om utmätning skett av andel i viss egendom som tillhör två eller flera och lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt är tillämplig på yrkande av bl.a. utmätningssökanden eller annan delägare förordna att hela egendomen skall säljas. I fråga om hinder mot försäljningen gäller 6 och 7 §§ lagen om samäganderätt. HD har i NJA 1991 s. 597 slagit fast att sådan försäljning hindras av ett mellan delägarna träffat avtal om att försäljning av hela egendomen på offentlig auktion för deras gemensamma räkning inte får ske. Det aktuella avtalet av den 5 december 2005 får enligt tingsrättens mening ges den innebörden att T.W.N. och A.W. överenskommit att samäganderättsförhållandet inte får upplösas genom försäljning på offentlig auktion. Hinder föreligger därför mot förordnande om hela egendomens försäljning.

Staten har anfört att avtalet ingicks vid en tidpunkt då gäldenärens fastighetsandel redan var utmätt. Tingsrätten gör i denna del följande överväganden. Gäldenären är enligt 4 kap. 29 § UB förhindrad att disponera över utmätt egendom till skada för utmätningssökanden om ej kronofogdemyndigheten medger detta. Åtgärder i strid mot förbudet är i princip inte gällande mot utmätningssökandena (jfr Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl. s. 190). Enligt tingsrättens mening kan gäldenären genom avtalet av den 5 december 2005 emellertid inte anses ha disponerat över den utmäta egendomen som sådan utan endast reglerat frågan om samäganderätten. Vad staten anfört i denna del föranleder således inte annan bedömning än den ovan gjorda.

Tingsrätten upphäver det överklagade beslutet.

Hovrätten över Skåne och Blekinge

Skatteverket överklagade i Hovrätten över Skåne och Blekinge och yrkade att hovrätten skulle undanröja tingsrättens beslut och fastställa kronofogdemyndighetens beslut om försäljning av hela fastigheten.

T.W.N. bestred ändring.

Hovrätten (hovrättsråden Lars Clevesköld, referent, och Bob Nilsson Hjorth samt tf. hovrättsassessorn Sofia Tollgerdt) anförde i beslut den 2 oktober 2006:

Skäl för beslutet

T.W.N. och A.W. har slutit ett avtal med innebörd att samäganderättslagen inte skall vara tillämplig på deras gemensamma egendom. Ett sådant avtal får anses ha den innebörden att parterna överenskommit att samäganderättsförhållandet inte får upplösas genom försäljning på offentlig auktion och utgör i princip hinder mot förordnande enligt 8 kap. 8 § UB att hela egendomen skall säljas (se NJA 1991 s. 597).

I förevarande ärende har avtalet dock - till skillnad från vad som var fallet i 1991 års rättsfall - ingåtts efter utmätningen. Avtalet står därför i strid med grunderna för förbudet i 4 kap. 29 § UB för sökanden att sedan utmätning beslutats förfoga över egendomen till skada för utmätningssökanden. Avtalet kan därmed inte tillerkännas verkan gentemot utmätningssökanden och utgör således inte hinder mot förordnande om att hela fastigheten skall säljas.

T.W.N. har anförut att det till följd av en permanent hjärnskada är av synnerlig vikt för honom att få vistas i en välkänd och trygg miljö. Det ankommer på kronofogdemyndigheten att efter målets återupptagande ta ställning till huruvida det anförda utgör sådana synnerliga skäl för anstånd med försäljningen som avses i 8 kap. 8 § UB jämförd med 6 § lagen om samäganderätt.

Beslut

Hovrätten undanröjer tingsrättens beslut och fastställer kronofogdemyndighetens i Malmö beslut den 17 februari 2006 om att hela fastigheten Trelleborg Västra Torp 53:4 skall säljas.

Högsta domstolen

T.W.N. överklagade och yrkade att HD skulle med undanröjande av hovrättens beslut fastställa tingsrättens beslut.

Skatteverket bestred bifall till överklagandet.

HD beslöt efter föredragning att målet skulle avgöras av HD i dess helhet.

Föredraganden, rev.sekr. Ulrika Kvarnsjö, föreslog i betänkande följande beslut:

Skäl

Makarna T.W.N. och A.W. äger gemensamt fastigheten Trelleborg Västra Torp 53:4. Den 13 september 2005 utmätte kronofogdemyndigheten A.W:s andel av fastigheten för betalning av hennes skulder till staten. Samma fastighetsandel utmättes den 5 december 2005 för betalning av hennes skulder till Cramo Sverige AB. Makarna träffade den 5 december 2005 ett avtal om att lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt inte skulle vara tillämplig på deras gemensamma egendom. Staten har i egenskap av sökande yrkat att hela fastigheten skall säljas enligt 8 kap. 8 § UB.

Enligt 8 kap. 8 § UB kan kronofogdemyndigheten, om utmätning skett av andel i egendom som tillhör två eller flera och samäganderättslagen är tillämplig, på yrkande av utmätningssökanden, gäldenären eller annan delägare förordna att hela egendomen skall säljas. Vidare föreskrivs bl.a. att 6 § samäganderättslagen gäller i fråga om hinder mot försäljningen. Enligt 6 § nämnda lag har varje delägare av samägd egendom, under förutsättning att annat inte är avtalat mellan honom och övriga delägare, möjlighet att ansöka hos rätten om att egendomen för deras räkning skall säljas på offentlig auktion. Sådant förordnande skall dock inte meddelas om annan delägare visar synnerliga skäl för anstånd.

Hovrätten har i målet förklarat att avtalet mellan T.W.N. och A.W. får anses ha den innebörden att parterna har överenskommit att samäganderättsförhållandet inte får upplösas genom försäljning på offentlig auktion och att avtalet i princip utgör hinder mot förordnande enligt 8 kap. 8 § UB att hela egendomen skall säljas. Till grund för hovrättens ställningstagande ligger rättsfallet NJA 1991 s. 597. Där fann HD att som UB:s bestämmelse är utformad får det anses att ett avtal mellan samägare, om att försäljning av hela egendomen på offentlig auktion för deras gemensamma räkning inte får ske utan övriga samägares samtycke (avtal om förbud mot offentlig försäljning), utgör hinder för försäljning av hela egendomen även på begäran av en utmätningssökande.

Bestämmelsen i 8 kap. 8 § UB har sitt ursprung i 67 § lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom. Avsikten med regleringen var att motverka försäljning till underpris. Vidare sammanfördes två förfaranden till ett

gemensamt, så att förvärvaren av en andel av en fastighet efter förvärvet inte längre behövde begära försäljning av hela fastigheten enligt samäganderättslagen. Hänvisningen till samäganderättslagen innebar enligt Lagberedningen att, såvitt gäller 6 §, hinder för försäljning förelåg om en samägare kunde visa synnerliga skäl för anstånd. Situationen att delägarna träffat ett avtal om förbud mot offentlig försäljning berördes inte i förarbetena. (Se prop. 1971:20 s. 108 f. och 169 f.)

I Lagberedningens förslag till utsökningsbalk vidgades bestämmelsen till att omfatta också annan än fast egendom. Inte heller i detta sammanhang kommenterade Lagberedningen betydelsen av ett avtal mellan samägarna om förbud mot offentlig försäljning. Vid departementsbehandlingen av Lagberedningens förslag antog föredragande departementschefen emellertid att hänvisningen till 6 § samäganderättslagen innebar att ett sådant avtal skulle utgöra hinder mot att dra in övriga andelar i det exekutiva förfarandet. Departementschefen synes också ha antagit att en förvärvare av själva andelen var bunden av ett avtal mellan samägarna om förbud mot offentlig försäljning. (Se prop. 1980/81:8 s. 574 f., 580 och 582.)

I de upplagor av den av Walin m.fl. utgivna kommentaren till UB som gavs ut före HD:s avgörande NJA 1991 s. 597 anfördes att föredragandens ståndpunkt - som möjligen byggde på ett missförstånd av Lagberedningens förslag - inte var hållbar, eftersom den knappast kunde förenas med det sakrättsliga regelsystemet. HD:s beslut har kritiserats på samma grunder. (Se Walin m.fl., Utsökningsbalken - En kommentar, 2 uppl., 1987 s. 264 not 1, och 3 uppl., 1999 s. 309 not 19, Walin, Samäganderätt, 2000 s. 176 f., Gregow, Utsökningsrätt, 3 uppl., 1996 s. 208 f., Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996 s. 59, Zackariasson i SvJT 2003 s. 946 och Möller, Insolvensrättsligt forum, 2003 s. 134 samt justitierådet Bengtssons tillägg i NJA 1993 s. 468.)

Det råder visserligen oklarhet om i vilken mån villkor om användning eller förbud mot överlåtelse (s.k. betingelse eller belastning) gäller mot en tredje man som genom vanligt förvärv köper den förpliktades egendom (se bl.a. Hessler, Allmän sakrätt, 1973 s. 459 ff., Håstad, a.a. s. 446 ff., Forssell, Tredjemansskyddets gränser, 1976 s. 195, 210 f. och 216 f. samt Rodhe, Handbok i sakrätt, 1985 s. 606 ff.). Det är emellertid en etablerad sakrättslig princip att överlåtelseförbud - varav följer utmättningsförbud - avtalade i samband med förvärv mot vederlag inte gäller mot förvärvarens borgenärer, eftersom egendom annars lätt skulle kunna undandras borgenärerna (se bl.a. NJA 1974 s. 376 och 1993 s. 468 samt Hessler, a.a. s. 466 f. och Håstad, a.a. s. 449 f.). Om ett avtal om förbud mot offentlig försäljning skulle gälla även mot samägarnas borgenärer och mot den som förvärvar en andel vid exekutiv försäljning, blev följden att värdet av andelarna till stor del kunde göras oåtkomligt för borgenärerna (jfr bakgrunden till avtalet i NJA 1991 s. 597). Även om en förvärvare oberoende av god eller ond tro skulle vara obunden av samägarnas avtal, skulle priset vid en exekutiv försäljning av andelen påverkas negativt på grund av den ovisshet samt de besvär och kostnader för en ny försäljning som köparen då skulle stå inför. Ett förbud mot offentlig försäljning bör därför inte binda samägarnas borgenärer annat än om det tillkommit i samband med ett benefikt förvärv av andelen.

Med hänsyn till det anförda bör den tolkning av 8 kap. 8 § UB som HD gjorde i rättsfallet NJA 1991 s. 597 frångås. När den utmäta samäganderättsandelen förvärvats mot vederlag, skall ett avtal om förbud mot offentlig försäljning inte hindra att hela egendomen säljs på yrkande av en utmätningssökande.

Det mellan makarna ingångna avtalet kan inte få sådan verkan att samäganderättslagen inte till någon del blir tillämplig men måste ges innebörden att rätt till försäljning enligt 6 § samäganderättslagen inte skall finnas. Avtalet har inte tillkommit i samband med ett benefikt förvärv av den utmäta andelen. Även med bortseende från att avtalet ingåtts först sedan

A.W:s andel utmätts hindrar avtalet inte att den samägda fastigheten säljs på statens begäran.

Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

HD:s avgörande

HD lämnar överklagandet utan bifall.

HD (justitieråden Johan Munck, Gertrud Lennander, Göran Regner, Dag Victor, Nina Pripp, Torgny Håstad, referent, Marianne Lundius, Ann-Christine Lindeblad, Ella Nyström, Kerstin Calissendorff, Anna Skarhed och Gudmund Toijer) fattade slutligt beslut i enlighet med betänkandet.

Justitieråden Leif Thorsson, Severin Blomstrand och Per Virdesten var skiljaktiga i fråga om motiveringen på sätt framgår av följande yttrande.

Det har inte ifrågasatts att gäldenären har rätt att sälja sin andel av den samägda egendomen. I stället gäller frågan i målet vilken inverkan 1991 års avgörande har på möjligheten att vid en sådan försäljning få ut den del av den samägda egendomens fulla värde som motsvarar andelen. Indragningsregeln i 8 kap. 8 § UB bygger på antagandet att en försäljning av andelen för sig inte är attraktiv och leder till ett lågt försäljningspris. Ett argument för detta antagande har varit att en utomstående spekulant på andelen förmodas vara ovillig att gå in som samägare till egendomen. Emellertid kan argumentets bärkraft ifrågasättas. Det är nämligen oklart huruvida ett avtal om förbud mot försäljning av den samägda egendomen gäller mot en tredje man som köper andelen. Den rättsvetenskapliga diskussionen om den sakrättsliga betydelsen av s.k. betingelser eller belastningar har lämnat frågan öppen. Frågan har inte heller besvarats i rättspraxis.

Rättsläget kan således vara det att en betingelse av det slag som är aktuell här, nämligen ett avtal om att samägd egendom inte skall säljas på offentlig auktion enligt samäganderättslagen, inte gäller mot den som förvärvar en andel i egendomen vid exekutiv auktion. Om betingelsen inte gäller, kan köparen räkna med att i ett senare led få hela fastigheten såld på offentlig auktion, och han får beakta det när han bestämmer vad han är beredd att betala för andelen. I princip bör priset på andelen då bli detsamma som skulle ha belöpt på den om hela fastigheten hade sålts.

Innan frågan om betingelsers sakrättsliga betydelse har avgjorts framstår det som förhastat att beteckna 1991 års avgörande som oförenligt med det sakrättsliga regelsystemet.

Emellertid föreskrivs i 4 kap. 29 § UB att gäldenären sedan utmätning beslutats inte får förfoga över egendomen till skada för utmätningssökanden. Av detta följer att avtalet mellan T.W.N. och A.W. - som ingicks efter utmätningen - inte kan tillerkännas verkan mot sökanden och inte hindrar ett förordnande om att hela fastigheten skall säljas. Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

HD:s beslut meddelat: den 8 juni 2007.

Mål nr: Ö 4263-06.

Lagrum: 8 kap. 8 § och 4 kap. 29 § UB samt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Rättsfall: NJA 1991 s. 597.

Sökord: Utmätning; Samäganderätt
