

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 10 juni 2004

Ö 2407-03

## KLAGANDE

Nordea Bank Sverige AB, 502010-5523, Hamngatan 10, 105 71 STOCKHOLM

Ombud: LH

## MOTPART

JH-M

Ombud: jur. kand. HÅ

## SAKEN

Utmätning

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätt, avd. 1, beslut den 23 maj 2003 i mål ÖÄ 2113-03

---

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut fastställer Högsta domstolen kronofogde-

myndighetens beslut om utmätning av bostadsrätten.

JH-M skall betala ersättning till Nordea Bank Sverige AB för rättegångskostnader i Högsta domstolen med ettusensjuhundra (1.700) kr.

#### YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Nordea Bank Sverige AB (Nordea) har yrkat att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens beslut, skall fastställa kronofogdemyndighetens beslut om utmätning av bostadsrätten.

JH-M har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

#### SKÄL

I 5 kap. 1 § 6 utsökningsbalken föreskrivs att bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad skall undantas från utmätning, såvida inte gäldenären vid förvärv av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Den i målet aktuella bostadsrätten avser en lägenhet i Märsta utanför Stockholm om två rum och kök som bebos av JH-M. Bostadsrätten har under målets handläggning sålts på exekutiv auktion för 265.000 kr, varför detta får anses vara bostadsrättens värde.

Nordea har gjort gällande att det med hänsyn till bostadsrättens höga värde är oskäligt i förhållande till borgenärerna om den undantas från utmätning.

JH-M har bestritt ändring och gjort gällande att det med hänsyn till den prisutveckling som skett beträffande bostadsrätter inte är oskäligt att hans bostadsrätt undantas från utmätning.

Den lägenhet som avses med JH-Ms bostadsrätt används som stadigvarande bostad av honom. Det har inte påståtts att JH-M vid förvärvet av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina gäldenärer. Lägenhetens storlek och standard kan inte anses överstiga vad som behövs som bostad åt JH-M. Frågan i målet gäller således huruvida det med hänsyn till bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Bestämmelsen om utmätningfrihet för bostadsrätt infördes genom lagstiftning år 1971. Bestämmelsen motiverades med bostadssociala skäl. Av hänsyn till borgenärerna undantogs dock sådana fall där utmätningfrihet skulle vara oskälig med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde. I fråga om bostadsrättens värde uttalades att de avgifter som tas ut i nyproducerade bostadsrättslägenheter ofta torde kunna tjäna som vägledning. (Se prop. 1971:12 s. 88 f.)

I rättsfallen NJA 1987 s. 575 I och II förklarade Högsta domstolen, mot bakgrund av den kraftiga ökningen av priserna för bostadsrätter och med hänsyn till förhållandet till andra s.k. beneficieregler, att uttalandena i förarbetena till bestämmelsen inte längre kunde anses vägledande för tillämpningen. Enligt domskälen saknades emellertid i målen underlag för att ange generella riktlinjer för bestäm-

mandet av de värden på bostadsrätter som borde kunna godtas som skäliga.

Frågan om vilken ungefärlig värdeni vå som borde tjäna som utgångspunkt för skälighetsbedömningen togs därefter upp i NJA 1989 s. 409 I – IV. Högsta domstolen fann därvid, med beaktande av uppgifter om den genomsnittliga prisnivån för bostadsrätter i hela landet, att en allmän riktpunkt för skälighetsbedömningen borde vara att utmätningsfrihet i vart fall skall gälla för sådana bostadsrättslägenheter som är avsedda som familjebostäder och vilkas värde inte i väsentlig mån överstiger 200.000 kr medan lägre gränsvärden självfallet borde kunna tillämpas för mindre bostadsrättslägenheter. I domskälen uttalades vidare att en omprövning av dessa principer kunde behövas vid en mera extrem prisutveckling på bostadsrättsmarknaden.

De gränsvärden som angavs i 1989 års rättsfall bör tillämpas med beaktande av allmänna förändringar av penningvärdet. I dagens penningvärde motsvarar de 200.000 kr som angavs i 1989 års fall närmare 300.000 kr vilket således får anses vara den riktpunkt för familjebostäder som gäller idag när de i 1989 års fall angivna principerna skall tillämpas. Av utredningen i målet framgår emellertid att den genomsnittliga prisnivån för bostadsrätter i hela landet ökat väsentligt mer än den allmänna prisnivån. Tillgänglig statistik ger visserligen inte underlag för någon mer exakt bedömning av prisutvecklingen men får anses ge stöd för att de 200.000 kr som angavs i 1989 års fall såvitt avser bostadsrätter idag motsvarar i vart fall 500.000 kr. Frågan är då om denna prisutveckling ger anledning att ställa upp nya principer för beneficiebedömningen.

De gränsvärden som angavs i 1989 års fall återspeglar i allt väsentligt den nivå vid vilken borgenärernas allmänna intresse av att värdefull egendom inte undandras utmätning får anses väga över de generella bostadssociala skäl som ligger bakom bestämmelsen om utmätningsfrihet. Detta innebär att en ren tillämpning

av gränsvärdena ofrånkomligen kommer att slå mycket ojämnt i förhållande till de individuella behov som enskilda gäldenärer kan ha av en bostadsrätt. I 1989 års fall pekas bl.a. på de skillnader som en tillämpning av gränsvärdena oundvikligen innebär mellan storstadsområdena och andra delar av landet. Bestämmelsen i 5 kap. 1 § 6 utsökningsbalken lämnar visserligen utrymme för att också beakta en gäldenärs särskilda behov av en bostadsrätt (jfr NJA 1990 s. 261) men som korrektiv till de ojämnheter som en tillämpning av gränsvärdena innebär är denna möjlighet uppenbart av begränsad betydelse.

Den generellt ökade prisnivån på bostadsrätter innebär inte att det finns anledning att göra någon annan bedömning än tidigare när det gäller borgenärernas intresse av att värdefull egendom inte undandras utmätning. Inte heller kan den omständigheten att en tillämpning av oförändrade gränsvärden vid prisökning medför att utmätningsfriheten kommer att omfatta färre bostadsrätter i sig anses utgöra skäl för höjda gränsvärden. Att tillämpningsområdet för olika bestämmelser förändras med ändrade faktiska förhållanden betyder inte nödvändigtvis att det finns skäl för att ändra bestämmelserna. Vad som skulle kunna tala för höjda gränsvärden är närmast om en tillämpning av oförändrade gränsvärden kunde antas medföra att utmätningsfriheten inte längre skulle omfatta ett stort antal fall där de bostadssociala skälen måste anses överväga borgenärernas allmänna intresse av att värdefull egendom inte undandras utmätning. Utredningen i målet ger emellertid inte underlag för någon sådan bedömning även om det får antas att en tillämpning av oförändrade gränsvärden kan ge upphov till en viss ökning av fall i vilka det kan föreligga särskilda behov som ger anledning att tillämpa beneficieregeln trots att värdet av en bostadsrätt överstiger gränsvärdet.

Sammanfattningsvis innebär detta att det inte finns tillräckliga skäl för att nu förändra de allmänna riktpunkter för skälighetsbedömningen som fastslogs i 1989 års fall på annat sätt än att hänsyn skall tas till den allmänna förändringen av

penningvärdet. Detta innebär att utmätningsfrihet i vart fall skall gälla för sådana bostadsrättslägenheter som är avsedda som familjebostäder och vilkas värde inte i väsentlig mån överstiger 300.000 kr medan lägre gränsvärden skall tillämpas för mindre bostadsrättslägenheter.

I förevarande fall är fråga om en lägenhet om två rum och kök med ett så högt värde som 265.000 kr. Några särskilda skäl för att undanta bostadsrätten från utmätning föreligger inte. Mot bakgrund av vad som tidigare sagts får det därför anses oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Med ändring av hovrättens beslut skall därför kronofogdemyndighetens beslut om utmätning av bostadsrätten fastställas.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Svensson, Victor (referent), Blomstrand, Lundius och Lindeblad  
Föredragande revisionssekreterare: Dieden