

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 2 juli 2007

Mål nr

Ö 2257-05

## KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8, 702002-1478

c/o Fastighetsägarna Stockholm AB

Box 12871

112 98 Stockholm

Ombud: Fastighetsjurist ES

## MOTPART

AV

God man: EH

Ombud: Advokat UÖ

## SAKEN

Betalning enligt 8 kap. 5 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614)

## ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts beslut den 12 maj 2005 i mål ÖÄ 4936-04

---

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 skall ersätta AV för rättegångskostnader i Högsta domstolen med tiotusen (10 000) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut till dess betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 har i sitt överklagande till Högsta domstolen yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens beslut skall förordna att 31 500 kr av försäljningssumman skall fördelas till föreningen för fordringar utan legal förmånsrätt.

I en senare skrivelse har föreningen yrkat att ytterligare 14 375 kr av försäljningssumman, som hänför sig till rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten, skall fördelas till föreningen.

AV har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## SKÄL

Bostadsrättsföreningens yrkande att ytterligare medel av försäljningssumman skall fördelas till föreningen har framställts efter det att tiden för överklagande gått ut och skall därför avvisas.

Av handlingarna i målet framgår att föreningen med stöd av 7 kap. 18 § 1 a bostadsrättslagen (1991:614) sagt upp bostadsrättshavaren AV till avflyttning på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift. Föreningen har därefter i enlighet 7 kap. 30 § ansökt om tvångsförsäljning av bostadsrätten hos kronofogdemyndigheten som genomfört en sådan försäljning (8 kap. 3 och 4 §§).

Frågan i målet gäller om föreningen har rätt till betalning ur försäljningssumman för ombudskostnader som föreningen haft i samband med förfarandet hos kronofogdemyndigheten.

Enligt 8 kap. 2 § bostadsrättslagen tillämpas vid tvångsförsäljning bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av lös egendom i allmänhet om inte annat följer av kapitlet. Vid tillämpning av 17 kap. utsökningsbalken skall enligt 8 kap. 7 § bostadsrättslagen mål om tvångsförsäljning anses som mål om utmätning, med den avvikelsen att bostadsrättshavaren (och inte sökanden) skall svara för förrättningskostnaderna i den mån de inte kan tas ut av försäljningssumman.

Vid tillkomsten av 17 kap. utsökningsbalken diskuterades i vad mån den som sökte verkställighet hos kronofogdemyndigheten borde kunna få ersätt-

ning för sina kostnader i ärendet. Även om det i och för sig ansågs rimligt med en sådan rätt stannade emellertid lagstiftaren för att inte införa några bestämmelser därom. (Se prop. 1980/81:8 s. 828.)

Eftersom utsökningsbalken således inte innehåller några bestämmelser som medger sökanden att erhålla ersättning för sina kostnader hos kronofogdemyndigheten kan bostadsrättsföreningen inte få ersättning för dessa enligt de principer som gäller för rättegångskostnader (jfr även NJA 2002 s. 613). Utan stöd i avtal kan sådana kostnader inte heller anses ersättningsgilla vare sig enligt 7 kap. 25 § bostadsrättslagen eller på annan civilrättslig grund.

Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Nina Pripp,  
Dag Victor (referent, skiljaktig), Kerstin Calissendorff och Per Virdesten  
Föredragande revisionssekreterare: Christer Thornefors

## SKILJAKTIG MENING

Referenten, justitierådet Dag Victor är skiljaktig på sätt som framgår av följande yttrande:

”Att det i utsökningsbalken inte finns några bestämmelser om rätt till ersättning för sökandens kostnader för förfarandet hos kronofogdemyndigheten innebär inte att sökanden aldrig har rätt till sådan ersättning. I propositionen där frågan om införandet av sådana bestämmelser berördes framhölls (se prop. 1980/81:8 s. 828) att det ofta förekommer att panthavare i samband med panträttsupplåtelsen betingar sig ersättning för indrivningskostnader. Panthavaren har då också rätt att ur panten få ersättning för sina kostnader hos kronofogdemyndigheten (jfr Walin m.fl., Utsökningsbalken – en kommentar, 3:e uppl. 1999, s. 643).

Någon sådan överenskommelse finns inte mellan bostadsrättsföreningen och AV. Frågan är då om bostadsrättsföreningen ändå kan ha en sådan rätt med stöd av bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Som framhölls när de nuvarande reglerna om tvångsförsäljning infördes är syftet med tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen att, sedan nyttjanderätten har förverkats, upplösa rättsförhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren (jfr prop. 1995/96:17 s. 34). I överensstämmelse härmed har föreningen vid tvångsförsäljning inte endast rätt till betalning ur försäljningssumman för sådana avgifter som avses i 8 kap. 5 § första stycket bostadsrättslagen och som omfattas av den legala panträtten, utan också, enligt andra stycket i 8 kap. 5 §, för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundar sig på innehavet av bostadsrätten (under förutsättning att de anmäls hos kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs). Sådana

fordringar tas dock ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten.

Enligt 7 kap 25 § bostadsrättslagen har en bostadsrättsförening som säger upp en bostadsrättshavare till avflyttning rätt till ersättning för skada. Föreningen är således berättigad till ersättning för sådana kostnader som uppkommer för föreningen till följd av uppsägningen och det därtill anknutna förfarandet (jfr Julius m. fl., Bostadsrättslagen – en kommentar, 3:e uppl., 2005, s. 236). Tvångsförsäljning ingår som ett led i det förfarandet (7 kap. 30 § bostadsrättslagen).

I motsats till majoriteten finner jag därför att rätten till ersättning för skada enligt 7 kap 25 § bostadsrättslagen får anses medföra att föreningen är berättigad att ur försäljningssumman erhålla ersättning även för sådana kostnader som varit skäligen påkallade för att tillvarata föreningens rätt vid förfarandet hos kronofogdemyndigheten. Överröstad i den delen är jag i övrigt ense med majoriteten.”