

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 8 juni 2007

Mål nr

Ö 4263-06

KLAGANDE

TWN

Förvaltare: CH

MOTPART

Skatteverket

171 94 Solna

SAKEN

Försäljning av fastighet enligt 8 kap. 8 § utsökningsbalken

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut den 2 oktober 2006 i mål

ÖÄ 1455-06

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen lämnar överklagandet utan bifall.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

TWN har yrkat att Högsta domstolen med undanröjande av hovrättens beslut fastställer tingsrättens beslut.

Skatteverket har bestritt bifall till överklagandet.

SKÄL

Makarna TWN och AW äger gemensamt fastigheten X 53:4. Den 13 september 2005 utmätte kronofogdemyndigheten AWs 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 § utsökningsbalken.

Enligt 8 kap. 8 § utsökningsbalken 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 TWN och AW 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 § utsökningsbalken att hela egendomen skall säljas. Till grund för hovrättens ställningstagande ligger rättsfallet NJA 1991 s. 597. Där fann Högsta domstolen att som utsökningsbalkens 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 § utsökningsbalken 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 utsökningsbalken som gavs ut före Högsta domstolens 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. Högsta domstolens 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 § utsökningsbalken som Högsta domstolen gjorde i rättsfallet NJA 1991 s. 597 frångås. När den utmätta samägenderättsandelen 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 samägenderättslagen inte till någon del blir tillämplig men måste ges innebörden att rätt till försäljning enligt 6 § samägenderättslagen inte skall finnas. Avtalet har inte tillkommit i samband med ett benefikt förvärv av den

utmätta andelen. Även med bortseende från att avtalet ingåtts först sedan
AWs andel utmätts hindrar avtalet inte att den samägda fastigheten säljs på
statens begäran.

Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Gertrud Lennander,
Leif Thorsson (skiljaktig), Göran Regner, Dag Victor, Severin Blomstrand
(skiljaktig), Nina Pripp, Torgny Håstad (referent), Marianne Lundius, Ann-
Christine Lindeblad, Ella Nyström, Kerstin Calissendorff, Per Virdesten
(skiljaktig), Anna Skarhed och Gudmund Toijer
Föredragande revisionssekreterare: Ulrika Kvarnsjö

Justitieråden Leif Thorsson, Severin Blomstrand och Per Virdesten är 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 § utsökningsbalken 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 § utsökningsbalken att gäldenären sedan utmätning beslutats inte får förfoga över egendomen till skada för utmätningssökanden. Av detta följer att avtalet mellan TWN och AW – 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.”