

# HÖGSTA DOMSTOLENS

## BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 20 februari 2009

Ö 3474-08

### **KLAGANDE**

R L-A

### **MOTPARTER**

J K

U R

### **SAKEN**

Ansökan om tillstånd enligt 19 kap 13 § ärvdabalken till överlåtelse av fastighet

### **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 16 juli 2008 i mål ÖÄ 3362-08

\_\_\_\_\_

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen fastställer hovrättens beslut.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

R L-A har yrkat bifall till sitt yrkande om tillstånd till försäljning av fastigheten.

J K och U R har bestritt ändring.

## SKÄL

För att en boutredningsman skall få överlåta en i dödsboet ingående fastighet krävs som huvudregel enligt 19 kap. 13 § första stycket ärvdabalken att delägarna skriftligen samtycker eller, om samtycke inte kan erhållas, att rätten på ansökan tillåter åtgärden.

R L-A är förordnad som boutredningsman i dödsboet efter V K. I dödsboet, i vilket V Ks sju barn är delägare, ingår fastigheten X 1:20. R L-A har under åberopande av bestämmelsen i 19 kap. 13 § ärvdabalken begärt rättsens tillstånd till försäljning av fastigheten. Som skäl för sin begäran har hon

anfört att två av delägarna, J K och U R, inte lämnar sitt samtycke till att fastigheten säljs, varför hon utan rättens tillstånd saknar möjlighet att avsluta sitt uppdrag och upprätta arvskitte efter V K.

Av handlingarna framgår att fastigheten är en mindre jordbruksfastighet med ett taxeringsvärde om 899 000 kr. J K har sin bostad i en byggnad på fastigheten. J K och U R har motiverat sin ståndpunkt med att J K bör få bo kvar i det hem han haft hela livet. Enligt J K bör boet, i enlighet med V Ks önskan, skiftas på så sätt att J K tillskiftas fastigheten medan V Ks bankmedel fördelas mellan övriga dödsbodelägare. Av en ingiven bouppteckning framgår att dessa medel uppgick till ca en miljon kr. R L-A har oemotsagd uppgett att J K saknar ekonomiska möjligheter att överta fastigheten.

I förarbetena till den bestämmelse som nu återfinns i 19 kap. 13 § första stycket ärvdabalken anfördes att överlåtelse av fast egendom intar en särställning som motiverar en inskränkning i boudredningsmannens allmänna befogenhet att företa alla för boets utredning erforderliga åtgärder. Det hänvisades till uppfattningen att en fastighet är en tillhörighet mera för släkten än för den enskilda individen och att ett hem bör bevaras om betingelser för detta föreligger. För att genomdriva åtgärden mot delägares samtycke borde därför krävas att starka skäl talar för en överlåtelse. (NJA II 1933 s. 263 f.)

I rättsfallet NJA 1983 s. 802 uttalade Högsta domstolen att, i vart fall när en snabb försäljning inte är påkallad för att skapa likvida medel till avveckling av förfallna skulder, rättens tillstånd bör förutsätta att underlag för rättens bedömning finns i form av uppgifter om pris och övriga försäljningsvillkor som boutredningsmannen tänkt sig eller redan uppnått i förhandlingar med en tilltänkt köpare.

Såvitt framgår är V Ks dödsbo, som saknar skulder, inte i behov av att genom en snabb försäljning av fastigheten erhålla likvida medel. Underlaget för rättens bedömning av en tilltänkt försäljning består av boutredningsmannens uppgifter om att hon avser att ge en fastighetsmäklare vid LRF-konsult i Laholm i uppdrag att sälja fastigheten och att beräknat försäljningsvärde är 1 500 000–1 800 000 kr.

Vad som i 1933 års lagförarbeten anfördes som motivering till kravet på starka skäl för att mot en delägares vilja tillåta en fastighetsförsäljning har numera minskat i betydelse, något som talar för en mindre restriktiv tillämpning av bestämmelsen om rättens tillstånd. Vissa av de betänkligheter som tidigare anförts mot att ett sådant tillstånd lämnas kan motverkas genom att ett tillstånd förenas med villkor. Å andra sidan måste beaktas att boutredningsmannen i stället för att överlåta fastigheten kan genomföra ett skifte på så sätt att ideella andelar i fastigheten läggs ut på de olika delägarnas lotter, något som sedan länge torde ha varit fast praxis vid motsättningar mellan delägarna (jfr NJA 1987 s. 943, särsk. Advokatsamfundets yttrande s. 952). En sådan ordning är ägnad att möjliggöra en snabb avveckling av dödsboet och är väl förenlig med huvudregeln i 23 kap. 3 § ärvdabalken att envar delägare vid arvskiftet äger

njuta lott i varje slag av egendom. För det fall motsättningarna mellan delägarna kvarstår kan försäljning på offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt eller lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter därefter aktualiseras. Reglerna för det förfarandet innebär en avvägning mellan delägarnas intressen bl.a. genom att delägare kan begära att rätten bestämmer ett lägsta pris för fastigheten samt få frågan om försäljning vilandeförklarad i avvaktan på att en ansökan om fastighetens klyvning behandlas.

Det nu anförda leder till bedömningen att det som förebringats i målet inte bör godtas som tillräckligt underlag för ett beslut om tillstånd till försäljning av fastigheten. Ansökan skall därför, som domstolarna funnit, avslås.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Torgny Håstad,  
Ella Nyström (referent), Gudmund Toijer och Stefan Lindskog  
Föredragande revisionssekreterare: Ulf Melchior