

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 12 november 2012

Mål nr

Ö 4595-11

KLAGANDE

BJ

MOTPART

HL

SAKEN

Lägsta pris enligt 9 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2011-09-22 i mål ÖÄ 5496-11

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

BJ har yrkat att Högsta domstolen ska bestämma lägsta pris vid en försäljning av fastigheten X 1:46 till 3 200 000 kr.

HL har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

SKÄL

Frågan i Högsta domstolen

1. BJ och HL äger tillsammans fastigheten X 1:46. Tingsrätten har beslutat att fastigheten för gemensam räkning ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion med stöd av 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Enligt 9 § i lagen ska rätten bestämma ett pris under vilket godset inte får försäljas vid auktionen, om någon av delägarna yrkar det. BJ har framställt ett sådant yrkande, och frågan i Högsta domstolen är hur lägsta pris ska bestämmas.

Lägsta pris

2. Ett beslut om lägsta pris utgör ett led i försäljningen av den samägda egendomen. Beslutet bör därför ses i samband med en av de grundläggande tankarna bakom samäganderättslagen, nämligen att lagen ska bidra till en lösning av konflikter mellan delägarna, ytterst genom att det gemensamma ägandet avvecklas. Lagens syfte är sålunda att var och en av delägarna ska ha en möjlighet att enkelt upplösa gemenskapen (se NJA II 1905 nr 4 s. 5, 10 f., 13 och 28 samt NJA 1993 s. 3, NJA 2006 s. 678 och NJA 2011 s. 399). Om minimipriset sätts högt, kommer detta syfte att motverkas (jfr 13 § andra stycket samäganderättslagen).

3. Samtidigt innefattar lagreglerna en avvägning mellan de olika intressen som delägare kan ha. En ovillkorlig rätt för varje delägare att under alla förhållanden påfordra en försäljning av egendomen har ansetts betänklig, eftersom försäljningen kan bli förlustbringande vid en lågkonjunktur och med hänsyn till att en delägare skulle kunna utnyttja situationen för att komma i besittning av hela godset i ett ögonblick då övriga delägare inte kan bevaka sin rätt. Mot den bakgrunden infördes undantagsregeln om att en delägare inte kan utverka ett domstolsbeslut om att godset ska bjudas ut till försäljning, när en annan delägare visar synnerliga skäl för anstånd. Men också föreskriften om att rätten kan bestämma ett lägsta pris kan i någon mån betraktas mot denna bakgrund, och föreskriften har i rättspraxis betecknats som ett skydd för delägarna. (Se 6 och 9 §§ samäganderättslagen, jfr 19 § tredje stycket, och NJA II 1905 nr 4 s. 11 och 26, NJA 1993 s. 3 och NJA 2009 s. 90 samt Gösta Walin, Samäganderätt, 2000, s. 186.)

4. Att rätten kan bestämma ett lägsta pris får därför ses som ett skydd mot att egendomen säljs till ett så lågt pris att det blir i sak oförmånligt för delägarna. Vad det blir fråga om är att begränsa risken för att försäljningen sker till ett pris som från mer allmänna utgångspunkter framstår som orimligt lågt. Där-
emot finns det inte något utrymme för att väga in den betydelse som köpe-
skillingen kan få för de enskilda delägarnas möjlighet att betala fordringar som är kopplade till egendomen eller för deras ekonomiska situation i övrigt. Lägsta pris ska ställas i relation till det försäljningsvärde som fastigheten kan bedömas ha, och vid en avvägning mellan olika intressen måste det grundläggande syftet med lagen, alltså att möjliggöra en upplösning av samägandet, ges den största betydelsen. Lägsta pris får inte sättas på en sådan nivå att det i praktiken hindrar eller ens mer påtagligt försvårar en försäljning. Det betyder att lägsta pris med marginal måste sättas under det beräknade försäljningspriset.

5. Om försäljningen avser en fastighet, en bostadsrätt eller någon annan egendom där värdet kan bestämmas på liknande sätt bör en utgångspunkt kunna vara att lägsta pris bestäms till tre fjärdedelar av det försäljningsvärde som egendomen kan bedömas ha. En förhandsbedömning kan dock många gånger framstå som osäker, och beräkningen av lägsta pris bör därför utgå från en försiktig uppskattning av utfallet vid en försäljning.

6. När det gäller fastigheter framstår taxeringsvärdet som ett tydligt riktmärke vid en bedömning av lägsta pris. Taxeringsvärdet ska bestämmas till ett belopp som motsvarar 75 procent av det pris som taxeringsenheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden (marknadsvärdet; se 5 kap. 2 och 3 §§ fastighetstaxeringslagen, 1979:1152). Det måste dock vara möjligt att frångå taxeringsvärdet vid bedömningen av ett enskilt fall enligt samäganderättslagen. Det kan av värderingsintyg eller av övrig utredning framgå att fastigheten har genomgått en värdeförändring efter taxeringen eller att fastigheten på andra grunder får anses ha ett försäljningsvärde som avviker från vad en beräkning enligt taxeringsreglerna ger till resultat. I ett sådant fall ska lägsta pris svara mot tre fjärdedelar av det försäljningspris som en försiktig bedömning av utredningen ger stöd för.

Bedömningen i detta fall

7. Den nu aktuella fastigheten är taxerad till ett värde av 1 574 000 kr. Det värderingsintyg som finns i ärendet och som är utfärdat av en fastighetsmäklare får emellertid anses visa att fastigheten har ett marknadsvärde som är betydligt högre än det marknadsvärde som ligger till grund för taxeringen. Enligt intyget är marknadsvärdet 3 200 000 kr med en tänkbar variation på 150 000 kr uppåt eller nedåt. Enligt en försiktig värdering skulle därför försäljningspriset kunna uppskattas till 3 050 000 kr. Med den utgångspunkten bör lägsta pris bestämmas till 2 287 000 kr (efter en viss avrundning).

Tingsrätten och hovrätten har satt priset högre, nämligen till tre fjärdedelar av 3 200 000 kr, dvs. 2 400 000 kr. Hovrättens beslut, som har överklagats enbart av BJ för att få en höjning till stånd, ska därför stå fast.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Gudmund Toijer (referent), Agneta Bäcklund, Ingemar Persson och Svante O. Johansson
Föredragande justitiesekreterare: Mattias Nordell