

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 2 april 2020

Mål nr

Ö 5633-19

## **PARTER**

### **Klagande**

AOB

Ombud: Advokaterna LB och MW

### **Motpart**

Pensionsmyndigheten

Box 381 90

100 64 Stockholm

Ombud: Advokaterna RG och PK

## **SAKEN**

Verkställighet av beslut om kvarstad

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts beslut 2019-10-08 i mål ÖÄ 10213-18

---

Dok.Id 176062

---

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

AOB ska ersätta Pensionsmyndigheten för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 77 892 kr avseende ombudsarvode samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens avgörande.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

AOB har yrkat att Högsta domstolen ska häva beslutet att belägga en bostadsrätt med kvarstad.

AOB har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta Pensionsmyndigheten för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta Pensionsmyndigheten att ersätta henne för rättegångskostnader i dessa instanser.

Pensionsmyndigheten har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 4.

## SKÄL

### Bakgrund

1. Stockholms tingsrätt beslutade i november 2017 om kvarstad på så mycket av MBs egendom att Pensionsmyndighetens skadeståndsfordran om drygt 84 miljoner euro kunde antas bli täckt vid utmätning.
2. Kronofogdemyndigheten belade med stöd av beslutet en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Tallen 11, Stockholm, med kvarstad. MBs maka

AOB överklagade beslutet. Det är ostridigt att AOB har förvärvat bostadsrätten i eget namn och att hon ensam upptagits som medlem i bostadsrättsföreningen.

3. Tingsrätten och hovrätten avslog överklagandet.

4. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd med utgångspunkt i hovrättens bedömning att AOB har förvärvat bostadsrätten för MBs räkning.

### **Frågan i målet**

5. Frågan är om en bostadsrätt som någon har köpt i eget namn men för en huvudmans räkning kan beläggas med kvarstad för en fordran mot huvudmannen.

### **Verkställighet av beslut om kvarstad**

6. Kvarstad i brottmål förutsätter att någon är skäligen misstänkt för brott och att det skäligen kan befaras att den misstänkte på något sätt kan komma att undandra sig att betala bl.a. skadestånd till målsäganden (26 kap. 1 § rättegångsbalken). För verkställighet av ett beslut om kvarstad tillämpas reglerna i 16 kap. 13–16 §§ utsökningsbalken. Av 13 § första stycket framgår bl.a. att regleringen om utmätning i 4 kap. i stor utsträckning ska tillämpas.

7. En grundläggande princip vid verkställighet är att bara egendom som tillhör gäldenären eller som han eller hon ska anses vara ägare till kan tas i anspråk (se 4 kap. 17 § utsökningsbalken för lös egendom och 24 § för fast egendom). Det finns presumtionsregler som gäller för lös egendom i gäldenärens besittning eller som gäldenären innehar besittningen till gemensamt med annan (18 och 19 §§). För fast egendom gäller att om gäldenären har lagfart på egendomen, får utmätning ske om det inte framgår att egendomen tillhör annan (24 § andra meningen). Någon motsvarande regel gäller inte för

den som är registrerad som ägare i en bostadsrättsförenings lägenhetsregister (se mer om registret i det följande, p. 13).

8. En bostadsrätt är sådan lös egendom som inte kan vara föremål för besittning. För att en bostadsrätt ska kunna beläggas med kvarstad krävs det därför enligt 4 kap. 17 § utsökningsbalken att det framgår att egendomen tillhör gäldenären. Det är sökanden som har bevisbördan för och ska styrka att egendomen tillhör gäldenären (se bl.a. ”Bättre rätt till fordon I” NJA 2019 s. 765 I).

### **Köp av fastighet och bostadsrätt**

9. Ett köp av fast egendom förutsätter att avtalet ingås i skriftlig form. Avtalet ska innehålla uppgift om den fastighet som överlåts, säljarens och köparens underskrift, uppgift om köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överlåts på köparen. Om köpet inte uppfyller dessa krav är det, med undantag för vad som särskilt föreskrivs om köpeskillingen, ogiltigt. Det innebär att avtalet inte kan göras gällande oavsett hur lång tid som förflyter efter parternas rättshandlande. (Se 4 kap. 1 § jordabalken.)

10. Förvärvaren är efter köpet skyldig att inom viss tid ansöka om lagfart (se 20 kap. 1 och 2 §§ jordabalken). Fångeshandlingen och de övriga handlingar som är nödvändiga för att styrka förvärvet ska då ges in (se 20 kap. 5 §). Lagfarten skrivs in i det offentliga fastighetsregistret. Den för vilken lagfart senast har sökts är legitimerad att överlåta fastigheten, liksom att ta ut inteckningar och upplåta panträtt i egendomen.

11. Vid köp av fast egendom får köparen skydd mot säljarens borgenärer redan genom det skriftliga avtalet. Det krävs alltså inte tradition (besittningsövergång), denuntiation (underrättelse) eller lagfart. (Se ”Fastigheten Majfisken” NJA 1993 s. 324 och ”Bultens förvärv” NJA 2007 s. 652.)

12. Vid överlåtelse av bostadsrätt gäller liknande formkrav som för fast egendom. Avtalet ska alltså upprättas skriftligen, skrivas under av säljaren och köparen samt innehålla uppgifter om dels den lägenhet som överlåtelsen avser, dels priset för bostadsrätten (se 6 kap. 4 § bostadsrättslagen, 1991:614). Om överlåtelsen inte uppfyller dessa formföreskrifter är den, med undantag för vad som särskilt föreskrivs i 4 § andra stycket om priset, ogiltig. Väcks emellertid inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till en sådan talan förlorad. (Se 5 §.) Regeln har motiverats med att följderna av att överlåtelsen blir ogiltig är allvarliga, bl.a. att en pant rätt som har upplåtits av förvärvaren blir ogiltig och att vidareöverlåtelser också blir ogiltiga, eftersom bostadsrätt inte kan vara föremål för exstinktivt godtrosvärv (se prop. 1995/96:17 s. 45 f.).

13. I en bostadsrättsförening ska föras förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Medlemsförteckningen – som innehåller uppgifter om medlemmens namn och postadress, tidpunkt för inträde i föreningen och den bostadsrätt som medlemmen har – ska vara tillgänglig för var och en som vill ta del av den. Däremot gäller beträffande lägenhetsförteckningen, där anteckning bl.a. ska ske av pantsättningar av bostadsrätten, att den inte är tillgänglig för var och en (se 9 kap. 8–11 §§ bostadsrättslagen).

14. Vid förvärv av bostadsrätt får köparen skydd mot säljarens borgenärer först när bostadsrättsföreningen har underrättats om överlåtelsen och sålunda inte redan genom avtalet (se ”Bostadsrätten i Brf Godheten” NJA 1971 s. 66 och ”Bostadsrätten i Brf Verdandi” NJA 1993 s. 560). Här tillämpas alltså motsvarande huvudprincip som för förvärv av enkel fordran, där det för skydd mot överlåtarens borgenärer krävs att gäldenären har underrättats av överlåtarens eller förvärvarens (se 31 § skuldebrevslagen). Det gör att förutsättningarna för skydd mot överlåtarens borgenärer vid köp av bostadsrätt skiljer

sig åt från köp av sådan lös egendom som utgör lösöre, där det normalt krävs ett förvärvsavtal och att tradition skett. Förutsättningarna skiljer sig alltså också från vad som gäller för fast egendom, där det räcker med själva avtalet för att sådant skydd ska uppkomma (se p. 11).

### **Köp för annans räkning men i eget namn**

15. Vid förvärv av egendom är det inte ovanligt att köparen införskaffar egendomen med avsikten att den helt ska ägas av annan eller att en eller flera andra personer ska äga egendomen tillsammans med köparen. Sådana köp är delvis lagreglerade.

16. Ett kommissionsköp föreligger när en mellanman (kommissionären) får i uppdrag att köpa viss egendom i eget namn men för huvudmannens (kommittentens) räkning. Vid kommissionsköp av lös egendom är kommissionslagen (2009:865) tillämplig (1 §). Om syftet med ett kommissionsköp är att dölja existensen av huvudmannen som den verkliga köparen föreligger ett bulvanförhållande. Skiljelinjen mellan bulvanfall och kommission är ofta oklar. Regleringen i kommissionslagen anses dock, direkt eller analogt, typiskt sett tillämplig också på bulvanfall. (Jfr Svante O. Johansson, Kommissionslagen – En kommentar, 2017, s. 30.)

17. Enligt kommissionslagen blir kommittenten omedelbart ägare till varor som har köpts in av kommissionären för kommittentens räkning (23 § andra stycket). Äganderätten övergår således direkt från säljaren till kommittenten utan att kommissionären har rätt till egendomen (se prop. 2008/09:88 s. 128). Det innebär bl.a. att kommittenten genom avtalet får omedelbart skydd mot kommissionärens insolvens. Motsvarande lagregler saknas för köp av fast egendom för annans räkning.

### **Köp av fastighet för annans räkning**

18. När det gäller fastighetsköp som sker helt eller delvis för annans räkning har jordabalkens formkrav, och då särskilt kravet på köparens underskrift, ansetts förhindra att kommittentens äganderätt härleds direkt från säljaren (jfr exempelvis Anders Agell, Äganderätten till fastighet för makar och samboende, 1985, s. 45 f.).

19. I ett antal avgöranden har Högsta domstolen utvecklat principer om s.k. dold samäganderätt. Av rättspraxis följer bl.a. att make eller sambo till den som förvärvar fast egendom för gemensamt begagnande under vissa förutsättningar kan anses ha förvärvat en dold samäganderätt till fastigheten (se t.ex. ”Samägandet i Grönsiskan” NJA 1980 s. 705, ”Samägandet i Boda” NJA 1981 s. 693, ”Samägandet i stadsägan I” NJA 1982 s. 589 och ”Samägandet i Oxhalsö” NJA 2008 s. 826; jfr även ”Fastigheten Droppemåla” NJA 2004 s. 397).

20. Vid köp av fast egendom i kommission har det ansetts mest förenligt med allmänna sakrättsliga principer och jordabalkens formkrav att inte låta äganderätten till hela eller delar av fastigheten övergå till kommittenten (den dolde ägaren) redan i samband med förvärvet. Först när äganderätten har manifesterats genom en formenlig överlåtelse från den öppne samägaren till den dolde samägaren eller när det finns en lagakraftvunnen dom på äganderätt för den dolde samägaren anses denne få skydd för sitt äganderättsanspråk. Dessförinnan har alltså den dolde samägaren inte skydd mot den öppne samägarens borgenärer (se ”Fastigheten i Haninge” NJA 1984 s. 772; jfr justitierådet Hesslers tillägg för egen del i ”Samägandet i stadsägan I” NJA 1982 s. 589).

21. Domstolen motiverade i 1984 års rättsfall sitt ställningstagande bl.a. med att en överlåtelse eller en panträttsupplåtelse från en person som i köpehandlingarna har angetts som köpare av en fastighet och fått lagfart på denna i princip inte torde kunna angripas med hänvisning till det dolda anspråket. Det anfördes också att en annan ordning skulle till borgenärernas skada underlätta skentransaktioner och efterhandskonstruktioner. Det skulle också uppstå praktiska svårigheter för kreditväsendet genom att möjligheterna till en allmän bedömning av en persons kreditvärdighet på grundval av uppgifter i fastighetsböcker och köpehandlingar skulle minska.

22. Intill dess att den dolda samäganderätten har manifesterats på nyssnämnda sätt har alltså den öppne samägaren legitimation att förfoga över fastigheten genom överlåtelse och pantsättning. Detta gäller också om talan har väckts av den dolde samägaren mot den öppne samägaren med yrkande om att den dolde samägaren ska förklaras framför den öppne samägaren vara ägare till hälften av fastigheten (se ”Samägandet i stadsägan II” NJA 1985 s. 97).

23. Dold äganderätt till fast egendom är därmed inte en äganderätt i vanlig mening utan endast ett obligationsrättsligt anspråk mot den öppne ägaren. Den dolda äganderätten har även betecknats som ett rättsligt skyddat anspråk på att bli ägare. (Se ”Fastigheten Majfisken” NJA 1993 s. 324, ”Samägandet i Svedala Aggarp” NJA 2013 s. 632 p. 5–6 och justitierådet Hesslers tillägg i ”Samägandet i stadsägan I” NJA 1982 s. 589.)

24. Eftersom den dolde ägaren endast har ett obligationsrättsligt anspråk mot den öppna ägaren kan utmätning för den dolde ägarens skuld inte avse själva fastigheten utan endast det anspråk som den dolde ägaren har gentemot den öppna ägaren om att bli insatt som ägare; det är då fråga om en rättighetsutmätning (se ”Samägandet i Sandberga” NJA 1985 s. 615).



**Köp av bostadsrätt för annans räkning**

25. Som framgått skiljer sig de sakrättsliga verkningarna åt mellan förvärv av fast egendom och bostadsrätt i vissa avseenden. Vid överlåtelse av fast egendom ger redan överlåtelseavtalet skydd mot överlåtarens borgenärer men vid överlåtelse av bostadsrätt krävs denuntiation till bostadsrättsföreningen (se p. 11 och 14).

26. Vid förvärv av fast egendom förvärvar en dold ägare eller samägare inte omedelbart genom förvärvet en äganderätt till hela eller delar av fastigheten utan i stället ett obligationsrättsligt anspråk mot den öppne ägaren. Först i och med ett formenligt avtal mellan den dolde och öppne ägaren eller en lagakraftvunnen dom får den dolde ägaren en äganderätt till hela eller delar av fastigheten och först därefter kan utmätning ske av fastigheten för en fordran som någon har mot den dolde ägaren.

27. Den nu angivna ordningen går alltså tillbaka på formkravet vid överlåtelse av fast egendom. De för bostadsrättsförvärv liknande formkraven, och skälen för dem (se prop. 1981/82:169 s. 61 f.), skulle kunna ge ett visst stöd för att behandla bostadsrätter på motsvarande sätt, när köp har skett för annans räkning. Det skulle då innebära att utmätning av en bostadsrätt för den dolde ägarens skuld inte kunde ske och att utmätning endast skulle avse den rättighet att bli insatt som ägare som den dolde ägaren i så fall skulle ha. Formkravet skulle i så fall leda till ett undantag från vad som annars gäller för lös egendom. (Jfr Margareta Brattström, Dold samäganderätt – en sammanfattning av rättsläget, JT 2011–12, s. 313 ff. på s. 327 f. och Eva Ryrstedt, Anspråk på dold samäganderätt till den gemensamma bostaden – preskription och några sakrättsliga aspekter, JT 2017–18, s. 52 ff. på s. 61 ff.)

28. Av förarbetena till kommissionslagen framgår att lagstiftaren, bl.a. på grund av de särskilda sakrättsliga regler och formkrav som gäller vid köp av bostadsrätter, övervägde om lagen skulle omfatta sådan egendom. I ett utkast till lagrådsremiss hade det föreslagits att kommissionslagen inte skulle vara direkt tillämplig vid handel med bostadsrätter. Fondkommissionsutredningen ansåg dock att mycket talade för att något undantag inte borde göras. Utredningen konstaterade bl.a. att traditionsprincipen inte hindrade att inköpskommittenten vid köp av lösöre fick omedelbart skydd mot kommissionärens borgenärer. Den konstaterade vidare att godtrosförvärv inte kunde göras vid förvärv av bostadsrätter men att detta inte såvitt känt skapat några större olägenheter i samband med kommission än annars. (Se SOU 2005:120 s. 181 ff.) Också regeringen fann att det saknades tillräckliga skäl för att begränsa lagens tillämplighet. Något undantag för vissa typer av egendom infördes därför inte i lagen, utan den kom att gälla, liksom den tidigare lagen, all lös egendom. (Se prop. 2008/09:88 s. 28.)

29. Att frågan om kommissionslagens tillämpningsområde – som enligt 1 § alltså omfattar lös egendom – övervägts i lagstiftningsarbetet, och att bl.a. sakrättsliga frågor beträffande bostadsrätter då särskilt beaktades, talar starkt för att 23 § kommissionslagen ska tillämpas också vid förvärv av bostadsrätter.

30. Till det kommer att det redan i dag sakrättsligt görs skillnad mellan förvärv av fast egendom och bostadsrätt (se p. 25). Det föreligger också vissa skillnader beträffande formkravet, bl.a. att formfel vid köp av bostadsrätt läks efter två år, som talar mot att bostadsrätter ska behandlas på motsvarande sätt som fast egendom vid utmätning och kvarstad beträffande den dolde ägarens skuld.

31. Också regleringen i 4 kap. utsökningsbalken talar för att bostadsrättsförvärv inte ska behandlas på motsvarande sätt som förvärv av fast egendom när det gäller den dolde ägarens ställning gentemot den öppne ägaren. I 4 kap. 24 § ges således en presumptionsregel för att den som har lagfart också är ägare till fastigheten. En sådan regel finns inte för bostadsrätt. Registreringen i bostadsrättsföreningens lägenhetsregister skapar alltså inte en presumtion för ägande. Det kan i sammanhanget noteras att särregler finns för annan slags lös egendom som inte är lös sak, t.ex. för tomträtter (se 1 kap. 11 §) och vissa lösa saker, t.ex. registrerade skepp och luftfartyg där inskrivningen i registret ger en presumtion för ägande (se 4 kap. 18 § andra stycket och 19 § tredje stycket). Det finns inget som talar för att avsaknaden av den typen av bestämmelser för bostadsrätter skulle bero på ett förbiseende från lagstiftarens sida.

32. Slutsatsen är alltså att 23 § kommissionslagen ska tillämpas vid förvärv av bostadsrätt och att något hinder mot utmätning inte kan anses föreligga beträffande den dolde ägarens skuld. Det finns därmed inget hinder mot att en bostadsrätt under sådana förhållanden beläggs med kvarstad.

### **Bedömningen i detta fall**

33. Bostadsrätten är köpt för MBs räkning. Han blev därmed ägare till egendomen redan vid förvärvet. Det har således inte funnits några hinder mot att belägga bostadsrätten med kvarstad. Överklagandet ska därför avslås.

34. Enligt 32 § lagen (1996:424) om domstolsärenden får domstolen i ärenden där enskilda är motparter till varandra med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken förplikta bl.a. den ena parten att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet.

35. Pensionsmyndigheten får i det här ärendet, som gäller verkställighet av kvarstad för skadeståndsanspråk med anledning av brott, anses jämställd med

en enskild part. AOB ska därför ersätta Pensionsmyndigheten för rättegångskostnader.

36. Pensionsmyndigheten har begärt ersättning för ombudsarvode i Högsta domstolen med knappt 78 000 kr. Arvodet är skäligt.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Johnny Herre (referent), Erik Nymansson, Malin Bonthron och Stefan Reimer  
Föredragande justitiesekreterare: Anna Eberstål