



2021-09-16 Christer Nilsson

Högsta domstolen minskade borgenärers rätt till betalning från utmätt egendom – andel i bostadsrätt

En sambo köpte hälften av en bostadsrätt från sin sambo.

Bostadsrätten var pantsatt som säkerhet för skulder som den överlåtande sambon hade till en bank. Den sambo som köpte andelen i bostadsrätten hade inte någon förpliktelse eller åtagande gentemot denna bank.

Den sambo som sålde andelen i bostadsrätten hade andra skulder med andra borgenärer än banken och för deras fordringar utmättes hans andel i bostadsrätten. Köpeskillingen från utmätningen skulle fördelas mellan borgenärerna och den andra sambon som köpt hälften av bostadsrätten. Hur skulle köpeskillingen fördelas? Detta blev den rättsfråga som Högsta domstolen nu har avgjort i ett prejudikat från den 31 mars 2021. Det är om detta prejudikat denna artikel handlar om.

En person sålde halva sin bostadsrätt till sin sambo. Vid detta tillfälle var bostadsrätten pantsatt som säkerhet för överlåtarens lån hos en bank. Överlåtelsen medförde ingen förändring av låneavtalet.

Senare utmättes den överlåtande sambos andel i bostadsrätten för dennes skulder till andra borgenärer än banken.

På grund av utmätningen såldes bostadsrätten vid en exekutiv auktion. Därefter uppkom en tvist om hur köpeskillingen skulle fördelas mellan den sambo som hade förvärvat halva bostadsrätten och den andre sambons borgenärer.

Hela bostadsrätten såldes med stöd av en bestämmelse i utsökningsbalken, 8 kap. 8 § UB. Även om det enbart var den skuldsatte sambons halva bostadsrätt som var utmätt för betalning av dennes skulder.

Efter det bostadsrätten sålts uppkom det tvist om hur den erhållna köpeskillingen skulle fördelas. Skulle banken som hade bostadsrätten som pant på grund av pantsättningen få först betalt för sin fordran innan det skedde en fördelning av den övriga delen av köpeskillingen. Hälften till de borgenärer som omfattades av utmätningen och hälften till den sambo som köpt hälften av bostadsrätten. Här uppkom det en tvist. Tvisten gällde huruvida pantsättningen av bostadsrätten skulle medföra att banken skulle få betalt för sin fordran ur hela köpeskillingen och det som återstod först därefter skulle fördelas med hälften till utmätningsborgenärerna och hälften till den sambo vars andel i bostadsrätten också hade sålts.

I ett beslut från 31 mars 2021, mål nr Ö 2774 anger Högsta domstolen att den sambo vars andel inte var utmätt ska tilldelas halva köpeskillingen. Först därefter ska det som återstår fördelas mellan banken och de borgenärer som begärt utmätningen.

Högsta domstolens beslut bifogas i sin helhet till denna artikel som en bilaga. Några punkter som framgår av Högsta domstolens skäl för sitt beslut ska jag dock ta upp här.

Den utmäta bostadsrätten såldes för 5 miljoner kronor och Skandiabankens fordran uppgick till drygt 2 miljoner kronor – banken hade pant i den utmäta bostadsrätten.

Enligt Kronofogdemyndighetens beslut skulle den sambo som ägde hälften av bostadsrätten få av köpeskillingen knappt 1,5 miljoner kronor. Det vill säga efter det banken som hade pant i bostadsrätten fått täckning för hela sin fordran om 2 miljoner kronor. Resterande köpeskillning om cirka 1,5 miljoner kronor skulle fördelades mellan utmätningsborgenärerna i proportion till deras fordringar.

I sina domskäl slår Högsta domstolen fast att panthavarens säkerhet i panten inte påverkas av överlåtelsen –försäljningen av halva bostadsrätten från sambon till sin sambo.

Högsta domstolen beskriver utförligt i sina domskäl vad som gäller för panthavares möjligheter att få betalt från den egendom som utgör pant. Domstolen konstaterar också att överlåtelsen av halva bostadsrätten från den ena sambon till den andra sambon påverkade inte Skandiabankens säkerhet för deras fordran på den överlåtande sambon. Högsta domstolen uttalar därefter bland annat följande.

”Om bankens fordran efter överlåtelsen helt eller delvis hade förfallit till betalning, skulle banken ha kunnat realisera panten för att få betalt ur den (se p. 10 och 11).

Däremot minskade HBs överlåtelse av halva bostadsrätten hans andra borgenärs möjlighet att få betalt för sina fordringar genom utmätning av bostadsrätten. De fordringarna var inte säkerställda genom någon pantsättning av bostadsrätten. Vid en utmätning för betalning av dessa fordringar kunde utmätningsborgenärerna därför erhålla förmånsrätt enbart enligt 8 § förmånsrättslagen (se p. 15) och enbart i den andel av egendomen som tillhörde HB.

HG ägde halva den pantsatta bostadsrätten och kan ses som tredjemanspantsättare i förhållande till Skandiabanken (se p. 11). Hon hade emellertid ingen personlig betalningsskyldighet mot banken eller utmätningsborgenärerna och banken hade inte begärt betalning ur panten. Att hennes andel såldes var enbart en följd av indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken. Hon har därför rätt till hälften av de influtna medlen från den exekutiva försäljningen (se p. 8).”

Sammanfattning

Enligt Högsta domstolens beslut ska den sambo som äger hälften av bostadsrätten vid fördelning av köpeskillingen erhålla 2, 5 miljoner kronor i stället för ca 1,5 miljoner kronor. Utmätningsborgenärer får en minskad utdelning och banken – Skandiabanken - påverkas inte. Högsta domstolen påpekar också särskilt att banken hade inte heller begärt att få betalt från panten.

Källor

Högsta domstolens beslut från 31 mars 2021, mål nr Ö 2774–20. Beslutet bifogas som bilaga till denna artikel.

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 31 mars 2021

Mål nr

Ö 2774-20

PARTER**Klagande**

HG

Ombud: Advokat MB

Motparter

1. HB

2. Hamartia AB, 556721-9661

Adress hos ombudet

Ombud: Advokat FL

3. Skatteverket

Rättsavdelningen

171 94 Stockholm

Dok.Id 199281

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.hogstodomstolen.se	

Ombud: Verksjurist MZ

Adress som ovan

SAKEN

Fördelning av utmätta medel

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2020-04-30 i mål ÖÄ 6566-19

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut samt undanröjer Kronofogdemyndighetens beslut om fördelning av influtna medel och visar målet åter till myndigheten som har att upprätta ett nytt fördelningsbeslut.

Med ändring av hovrättens beslut också i fråga om rättegångskostnader förpliktar Högsta domstolen Skatteverket att ersätta HG för hennes rättegångskostnad

- i tingsrätten med 18 750 kr, för ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 juni 2019, och
- i hovrätten med 5 500 kr, för ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 30 april 2020.

Skatteverket förpliktas att till HG betala ersättning för hennes rättegångskostnad i Högsta domstolen med 22 000 kr, för ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

HG har yrkat att Högsta domstolen ska förklara att hon ska tilldelas hälften av köpeskillingen för bostadsrätten. Hon har även yrkat ersättning av Skatteverket för sina rättegångskostnader i tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen.

HB har medgett yrkandet.

Skatteverket och Hamartia AB har bestritt ändring av hovrättens beslut.

SKÄL

Bakgrund

1. HB och hans sambo HG ägde en bostadsrätt med hälften vardera. HG hade köpt sin hälftendel av HB. Bostadsrätten var då pantsatt till säkerhet för HBs skuld till Skandiabanken. Pantsättningen framgick av överlåtelseavtalen. HG trädde inte in i skuldförhållandet gentemot banken.
2. För betalning av HBs skulder till Hamartia AB och Skatteverket (utmättningsborgenärerna) utmätte Kronofogdemyndigheten HBs andel av bostadsrätten. Kronofogdemyndigheten beslutade efter en tid att även HGs andel skulle säljas, s.k. **indragning, med stöd av 8 kap. 8 § utsökningsbalken**.
3. Sedan bostadsrätten **såldes för 5 miljoner kronor** fattade Kronofogdemyndigheten det nu överklagade fördelningsbeslutet. Enligt beslutet skulle **Skandiabankens** fordran om **drygt 2 miljoner kronor utgå först och ur köpeskillingen för hela bostadsrätten**. Därefter upptogs förrättningskostnaderna. Av det som återstod fördelades hälften till HG (efter beaktande av att förrättningskostnaderna inte skulle belasta hennes andel). Hon skulle därmed erhålla knappt **1,5 miljoner kronor**. Resterande köpeskillning fördelades mellan utmättningsborgenärerna i proportion till deras fordringar.

4. HG överklagade Kronofogdemyndighetens fördelningsbeslut. Tingsrätten och hovrätten har avslagit hennes överklaganden.

Vad målet gäller

5. Målet gäller alltså fördelning av medel efter exekutiv försäljning av en samägd bostadsrätt som pantsatts till säkerhet bara för den ene delägarens skuld till en viss borgenär, men där utmätning sökts av delägarens andra borgenärer. Frågan är hur fördelning av köpeskillingen ska ske mellan den andra delägaren samt panthavaren och utmätningsborgenärerna.

Rättsliga utgångspunkter

Betydelsen av indragning av delägars andel av utmätt lös egendom

6. Verkställighet av en betalningsskyldighet ska grundas på en dom eller annan exekutionstitel och sker genom utmätning. Som huvudregel gäller att bara egendom som gäldenären äger får utmätas för betalning av exekutionsfordran. (Se 1 kap. 1 och 2 §§ samt 4 kap. 17–19 §§ utsökningsbalken.)

7. Vid samägd egendom är utgångspunkten därför att enbart gäldenärens andel i egendomen får utmätas och säljas. Kronofogdemyndigheten kan emellertid efter yrkande förordna att hela egendomen ska säljas, trots att endast en andel av en samägd egendom har utmätts (se 8 kap. 8 § utsökningsbalken). Skälet för indragningsregeln är att en exekutiv försäljning av en andel i viss egendom i allmänhet ger förvärvaren en osäker ställning och därför ofta medför att gäldenärens andel säljs till underpris (se prop. 1980/81:8 s. 579). Regeln har i rättspraxis ansetts vara tillämplig på andel av bostadsrätt, även i samboförhållanden (se ”Indragningsregeln” NJA 2015 s. 72, p. 13–15).

8. Bifalls ett yrkande om indragning anses hela egendomen utmätt enligt 8 kap. 9 § utsökningsbalken. Detta medför emellertid inte att utmätningsborgenären får förmånsrätt i hela egendomen (se a. prop. s. 583). Vad som av

köpeskillingen belöper på annan delägars andel än gäldenärens får inte användas till betalning av utmätningsborgenärens fordran (se a. prop. s. 579). Syftet med indragningsregeln är alltså att undvika en försäljning till underpris av gäldenärens andel, inte att borgenärerna ska få rätt till betalning ur en annan ägares andel.

Behandling av panthavares säkerhet vid utmätning i lös egendom

9. Det finns inte något legalt hinder mot att en gäldenär överlåter lös egendom, exempelvis en andel i en bostadsrätt, som denne har pantsatt till säkerhet för en egen skuld. Panthavarens säkerhet i panten påverkas inte av överlåtelsen.

10. Huvudregeln är alltså att enbart egendom som tillhör gäldenären får utmätas för betalning av exekutionsfordran. Ett undantag från detta är emellertid när pantsatt egendom har överlåtit till ny ägare och panthavarens fordran på överlåtaren, på grund av den särskilda förmånsrätten, i en dom har fastställts att utgå ur panten (jfr Torkel Gregow, Utsökningsrätt, 5 uppl. 2020, s. 118). Verkställighet, dvs. utmätning, kan då ske i panten trots att äganderätten har övergått till en förvärvare som inte är personligt betalningsansvarig för borgenärens fordran.

11. En liknande situation föreligger när panten har ställts som säkerhet av en tredje man, dvs. av ägaren av den pantsatta egendomen, för annans skuld och panthavaren genom en dom fått fastställt att den säkerställda fordran ska utgå ur egendomen (jfr Torkel Gregow, Tredje mans rätt vid utmätning, 1987, s. 63). Exekutionstiteln kan även i det fallet användas mot annan än den betalningsskyldige gäldenären.

12. En borgenär vars förfallna fordran på en gäldenär är säkerställd genom en handpant exempelvis i en bostadsrätt kan, i stället för att realisera panten i enlighet med vad som har avtalats med pantsättaren (eller annars på offentlig

auktion med stöd av 10 kap. 2 § handelsbalken), få en **exekutionstitel** om personlig betalningsskyldighet för gäldenären. Med stöd av den kan borgenären begära utmätning i panten (jfr 4 kap. 4 § utsökningsbalken). Panten blir i så fall föremål för exekutiv försäljning. Med stöd av den särskilda förmånsrätten enligt 4 § 3 förmånsrättslagen (1970:979) får utmätningsborgenären, såsom panthavare, betalt ur de medel som har influtit.

13. Om utmätt egendom är föremål för handpanträtt men utmätningen – så som i förevarande mål – har skett för **betalning av annan borgenärs fordran än panthavarens**, framgår det av 8 kap. 11 § utsökningsbalken att panthavaren **(som tredje man) är skyldig att motta betalning för sin fordran i förtid**. Av bestämmelsen följer vidare att denne inte är skyldig att avstå från sin panträtt utan att hans fordran blir betald, såvida inte försäljningen sker för en fordran med lika eller bättre rätt. Beträffande villkoren för den exekutiva försäljningen föreskrivs därför i 9 kap. 4 § andra stycket att, **om tredje man har handpanträtt i utmätt egendom och den ska säljas för fordran med sämre rätt, försäljning endast får ske om köpeskillingen förslår till betalning av tredje mannens fordran** (jfr för det fallet att försäljning sker utan att regeln följs NJA 1992 s. 6).

Fördelning av medel som influtit vid exekutiv försäljning av utmätt egendom

14. Borgenärernas inbördes rätt till betalning vid utmätning regleras i **förmånsrättslagen**. De särskilda förmånsrätterna gäller inbördes efter paragrafernas följd, dvs. i nummerordning (jfr 9 §).

15. En handpanträtt i lös egendom, exempelvis en bostadsrätt, har särskild förmånsrätt i den pantsatta egendomen enligt 4 § 3 förmånsrättslagen. Utmätning ger särskild förmånsrätt för utmätningsborgenärerna i den utmätta egendomen enligt 8 §.

16. Om utmätning av samma egendom verkställs samtidigt för flera fordringar, ger utmätningen fordringarna inbördes lika förmånsrätt, dvs. influtna medel ska fördelas **proportionellt** med hänsyn till fordringarnas storlek (jfr 9 § fjärde stycket).

HG ska tilldelas hälften av köpeskillingen

17. HBs överlåtelse av halva bostadsrätten till HG påverkade inte Skandia-bankens säkerhet för bankens fordran på HB. Om bankens fordran efter överlåtelsen helt eller delvis hade förfallit till betalning, skulle banken ha **kunnat realisera panten för att få betalt ur den (se p. 10 och 11).**

18. **Däremot minskade HBs överlåtelse av halva bostadsrätten hans andra borgenärs möjlighet att få betalt för sina fordringar genom utmätning av bostadsrätten.** De fordringarna var inte säkerställda genom någon pantsättning av bostadsrätten. Vid en utmätning för betalning av dessa fordringar kunde utmätningsborgenärerna därför **erhålla förmånsrätt enbart enligt 8 § förmånsrättslagen (se p. 15) och enbart i den andel av egendomen som tillhörde HB.**

19. **HG ägde halva den pantsatta bostadsrätten och kan ses som tredjemanspantsättare i förhållande till Skandiabanken (se p. 11). Hon hade emellertid ingen personlig betalningsskyldighet mot banken eller utmätningsborgenärerna och banken hade inte begärt betalning ur panten. Att hennes andel såldes var enbart en följd av indragningsregeln i 8 kap. 8 § utsökningsbalken. Hon har därför rätt till hälften av de influtna medlen från den exekutiva försäljningen (se p. 8).**

20. Det bör vara Kronofogdemyndigheten som fattar ett nytt fördelningsbeslut med den nu angivna utgångspunkten.

Rättegångskostnader

21. HG har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader av Skatteverket. Verket är inte att se som en sådan enskild part som kan åläggas ett kostnadsansvar enligt 32 § lagen (1996:242) om domstolsärenden (jfr ”Concilium” NJA 2012 s. 896 med hänvisningar). Av rättsfallet "RF och rättegångskostnaderna" NJA 2015 s. 374 framgår emellertid att en enskild kan få ersättning av staten för rättegångskostnader i ett utskökningsmål där staten är part, om kostnaderna har varit befogade med hänsyn till sakens beskaffenhet. Om det inte utgår någon ersättning i sådana fall, skulle det kunna strida mot 2 kap. 11 § regeringsformen om rätten till en rättvis rättegång.

22. Resultatet av HGs talan är att hon har kunnat skydda sin egendom mot att tas i anspråk av Skatteverket och Hamartia. Talan har avsett ett betydande belopp, cirka 1 miljon kronor, och de juridiska frågeställningarna har varit komplicerade. Hon har haft fog för att vända sig till domstol för att få fördelningsbeslutet ändrat och rättegångskostnaderna är skäliga. Förhållandena är därför av det slaget att Skatteverket kan förpliktas att svara för kostnaderna.

23. Skatteverket har gjort gällande att ersättningsskyldigheten i vart fall ska sättas ned med hälften, eftersom HG inte har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader av Hamartia.

24. Hamartia är en enskild part och det har förelegat en sådan intressemot-sättning mellan bolaget och HG att ett yrkande om att även Hamartia skulle ersätta rättegångskostnaderna skulle ha bifallits. En analog tillämpning av rättegångsbalkens bestämmelser i 18 kap. 9 § rörande solidariskt ansvar och i 11 § rörande fördelning av kostnader hade i så fall kunnat aktualiseras (jfr ”Bilen i Borås” Högsta domstolens avgörande den 1 december 2020 i mål Ö 5734-19 p. 16).

25. Både Skatteverket och Hamartia har vid flera tillfällen yttrat sig i processen, och HGs rättegångskostnader får anses hänförliga till båda dessa motparter. Emellertid har hon valt att rikta sitt kostnadsyrkande enbart mot Skatteverket. I detta fall finns det mot den bakgrunden tillräckliga skäl för att Skatteverket inte ska förpliktas utge full ersättning för hennes rättegångskostnader (jfr ”Bilen i Borås” p. 17). Skatteverket bör i stället förpliktas att svara för hälften av HGs rättegångskostnader i tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Kerstin Calissendorff (referent), Agneta Bäcklund, Sten Andersson och Johan Danelius
Föredragande har varit justitiesekreteraren Martina Bozzo