



JURISTGUIDEN

www.juristguiden.com

christer@juristguiden.com

MARS 16, 2019

CHRISTER NILSSON

© CHRISTER NILSSON

Prejudikat – om utmätning av en fastighet som är bostad för gäldenären

Målet gäller utmätning av en bostadsfastighet. Det aktualiserar betydelsen av en enskilds rätt till respekt för sitt hem vid den försvarlighetsbedömning som ska göras enligt 4 kap. 3 § första stycket utsökningsbalken respektive den intresseavvägning som ska göras enligt andra stycket i samma lagrum.

HÖGSTA DOMSTOLEN – NJA 2018 s. 9

Läs domen i sin helhet – se nedan.

**KATEGORI
UTMÄTNING**

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 12 februari 2018

Mål nr

Ö 2347-17

PARTER

Klagande

Skatteverket

Rättsavdelningen

171 94 Solna

Ombud: Verksjurist MZ

Motpart

1. JO

2. MTO

Ombud för 1 och 2: Advokat JT

Dok.Id 142308

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45–12:00
13:15–15:00

SAKEN

Utmätning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2017-04-20 i mål ÖÄ 1401-17

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut och fastställer Kronofogdemyndighetens beslut den 3 maj 2016 (beslutsnummer 1216909380) om utmätning av JOs andel i fastigheten X 1:108.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Skatteverket har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning av JOs andel i fastigheten X 1:108.

MTO och JO har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

MTO och JO har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Vad målet gäller

1. Målet gäller utmätning av en **bostadsfastighet**. Det aktualiserar betydelsen av en enskilds rätt till respekt för sitt hem vid den försvarlighetsbedömning som ska göras enligt 4 kap. 3 § första stycket utsökningsbalken respektive den intresseavvägning som ska göras enligt andra stycket i samma lagrum.

Bakgrund och prövningens ramar

2. JO och MTO äger fastigheten X 1:108 med **hälften** vardera. Fastigheten utgör deras **gemensamma bostad**. Kronofogdemyndigheten beslutade den 3 maj 2016 om **utmätning av JOs andel i fastigheten**. Utmätningen skedde för betalning av skatteskulder på 142 510 kr. Kronofogdemyndigheten uppskattade värdet på fastigheten till 3 150 000 kr. **Övervärdet på JOs andel i fastigheten skulle vid den uppskattningen uppgå till 148 775 kr.**

3. Kronofogdemyndigheten beslutade **därefter om utmätning även i JOs lön med 9 388 kr i månaden**. Beslutet avser de tidigare nämnda skatteskulderna och andra skulder. Utmätning har också beslutats i fastigheten för ytterligare skulder. Utmättningsfordringarna uppgår sammanlagt till drygt **277 000 kr.**

4. MTO överklagade Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning av fastigheten. Hon gjorde gällande att verkställighet inte kunde ske eftersom skatteskulderna var föremål för en **rättslig prövning** som ännu inte var avslutad. **Vidare invände hon att ett samäganderättsavtal mellan makarna utgjorde hinder mot utmätning av fastigheten.** Slutligen anförde hon att

utmätning av fastigheten inte var försvarlig. Hon lider av fysisk och psykisk ohälsa, och fastigheten är delvis anpassad efter hennes särskilda behov. Det skulle vidare vara mycket svårt för makarna att finna en annan bostad. Enligt MTO borde utmätning ske av endast JOs inkomster.

5. Tingsrätten fastställde Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning av fastigheten. Hovrätten har upphävt utmättningsbeslutet. Som skäl har anförts att de skatteskulder som ligger till grund för beslutet kan förväntas bli betalda inom drygt 30 månader genom utmätning i JOs lön. Vid en avvägning mellan de intressen som gör sig gällande i ärendet var det då inte försvarligt att utmäta fastigheten.

6. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd med utgångspunkt i hovrättens bedömning att exekutionstitlarna som ligger till grund för utmätningen är verkställbara och att samäganderättsavtalet mellan JO och MTO inte utgör hinder mot verkställighet.

Rättsliga utgångspunkter

7. Bestämmelser om utmättningsordningen finns i 4 kap. utsökningsbalken. Enligt 3 § första stycket ska en försvarlighetsbedömning göras. Denna innebär att utmätning av viss egendom får ske endast om det belopp som kan beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätningen, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig.

8. Om gäldenären har flera olika slag av i sig utmättningsbara tillgångar kan det föranleda en valsituation. Enligt 4 kap. 3 § andra stycket utsökningsbalken bör då – med vissa undantag som inte är aktuella här – i första hand tas i anspråk sådan tillgång som kan användas till fordringens betalning med minsta kostnad, förlust eller annan olägenhet för gäldenären. Vid tillämpning av

bestämmelsen ska det göras en **avvägning mellan borgenärens och gäldenärens intressen.**

9. **När det är fråga om utmätning av en bostadsfastighet måste särskilt beaktas artikel 8 i Europakonventionen. Enligt den artikeln har den enskilde en rätt till respekt för bl.a. sitt hem. Den rätten innebär att hemmet inte bara ska tillmätas ett ekonomiskt värde utan också ett särskilt rättighetsvärde. Det krävs därför starka skäl för att en bostad ska kunna utmätas.** (Se bl.a. Europadomstolens dom den 25 juli 2013, Rousk mot Sverige, no 27183/04, p. 137 och 138 samt NJA 2013 s. 1241 p. 10.)

Försvarlighetsbedömningen i detta fall

10. En försvarlighetsbedömning enligt 4 kap. 3 § första stycket utsökningsbalken ska göras för varje egendomslag som kan komma i fråga för utmätning. **I princip får utmätning av viss egendom ske så snart det förväntade överskottet täcker mer än de kostnader som beräknas uppkomma efter utmätningen.**

11. **Det sagda har ansetts gälla också när utmätningen avser en bostadsfastighet** (se NJA 2010 s. 397 I och II; jfr NJA 2013 s. 1241 p. 7). Det kan emellertid sättas i fråga om inte den enskildes rätt till respekt för sitt hem numera – särskilt efter Rousk-avgörandet – kräver visst beaktande vid försvarlighetsbedömningen. Det skulle i så fall betyda att ett **mindre** överskott inte behöver vara tillräckligt; **det förväntade resultatet av utmätningen måste vara av sådan storlek att utmätning av fastigheten framstår som försvarlig i ljuset av gäldenärens (eller tredje mans) intresse av att inte tvingas från sitt hem.**

12. Hur det förhåller sig i det angivna hänseendet ställs dock inte på sin spets i detta fall. Det förväntade överskottet är så stort att det inte kan komma i fråga att vid en försvarlighetsbedömning freda bostadsfastigheten från utmätning.

Allmänt om intresseavvägningen vid val mellan flera egendomslag

13. Vid valet mellan olika slag av utmättningsbar egendom bör enligt utskönningsbalkens förarbeten beaktas inte bara sökandens rätt att få betalning utan även intresset av att betalning flyter in utan dröjsmål. Tidsfaktorn är dock inte avsedd att ges så stor betydelse när sökandens intresse av en snabb betalning inte är särskilt starkt och någon särskild risk inte är förenad med att man avvaktar. Samtidigt bör, enligt förarbetena, i rimlig utsträckning hänsyn tas till gäldenärens behöriga intressen, inte minst intresset av att onödig värdeförstöring inte sker. Om det kan anses skäligen förenligt med sökandens intresse och i övrigt bedöms vara motiverat, bör hänsyn tas till gäldenärens önskemål. (Lagberedningen i SOU 1973:22 s. 218 f. och prop. 1980/81:8 s. 358 f. och 361 f.)

14. Vid intresseavvägningen måste hänsyn tas till den enskildes rätt enligt Europakonventionen innefattande hans eller hennes rätt till respekt för sitt hem.

15. Det kan i detta sammanhang nämnas att Kronofogdemyndigheten i ett den 25 september 2014 beslutat ”ställningstagande” har lagt fast vissa arbetsrutiner med anledning av Rousk-avgörandet, bl.a. en mer detaljerad utmättningsordning. Enligt denna bör, om inte annat följer av omständigheterna,

ordningen vara att utmätning sker av i första hand kontanta medel, banktillgodohavanden och andra likvida tillgångar som kan lyftas omedelbart, därefter utmätning i gäldenärens lön, utmätning av fondandelar och aktier samt av övrig lös egendom i nu nämnd ordning. Först därefter bör fast egendom tas i anspråk. Högsta domstolen ansluter sig till det angivna synsättet.

16. I valet mellan löneutmätning och utmätning av en bostadsfastighet måste beaktas den tid inom vilken borgenärens fordring kan bli betald. Därvid kan det få betydelse vem som är borgenär, eftersom det alltid ska göras en bedömning av hur starkt sökandens intresse av en snabb betalning är. Sålunda kan man tänka sig att staten, liksom en ekonomiskt stark enskild borgenär, kan få acceptera en något längre tid innan fordringen blir fullt betald. En långvarig löneutmätning medför emellertid generellt sett större risker för borgenären; nya skulder kan tillkomma och möjligheten att förutse förändringar av gäldenärens betalningsutrymme minskar. Om det finns risker för att borgenärens rätt till betalning inte kan säkerställas i tillräckligt hög grad, kan detta få betydelse för utmätningsordningen.

17. Enligt Kronofogdemyndighetens ovan nämnda ställningstagande kan verkställigheten i normalfallet stanna vid löneutmätning, om sökandens fordring kan antas bli fullt betald inom 12 månader, även om annan egendom som enligt utmätningsordningen ska tas i anspråk först efter gäldenärens lön finns att tillgå. Detta kan vara en rimlig utgångspunkt, också när den andra egendomen utgörs av en bostadsfastighet. Men som framgår av Kronofogdemyndighetens ställningstagande måste bedömningen av hur lång tid en löneutmätning kan pågå göras i det enskilda fallet.

18. När full betalning inte kan erhållas alls eller först efter lång tid, även om den andra egendomen mäts ut, kan det också vara av betydelse hur stort det förväntade överskottet av den egendomen skulle bli. En jämförelse kan göras med hur länge en löneutmätning måste pågå för att svara mot det

överskott som en utmätning av den andra egendomen kan förväntas ge (NJA 2013 s. 1241). Också inom ramen för prövningen enligt 4 kap. 3 § andra stycket utsökningsbalken kan alltså försvarlighetsöverbälganden aktualiseras.

Intresseavvägningen i detta fall

19. En försäljning av fastigheten kan – enligt den gjorda värderingen (se p. 2) – beräknas ge ett överskott som räcker till full betalning av de skatteskulder som omfattas av det överklagade utmättningsbeslutet. Det finns emellertid också annan egendom än JOs andel i bostadsfastigheten tillgänglig för utmätning, nämligen hans lön.

20. Utmätning i lönen pågår sedan mars 2017 för betalning av bl.a. de skatteskulder som ligger till grund för det överklagade utmättningsbeslutet. Enligt beslutet om löneutmätning ska ett belopp om drygt 9 000 kr utmätas varje månad. Vid den löneutmätning som hittills pågått har drygt 10 000 kr mindre än beräknat influtit. För att de ifrågavarande skatteskulderna ska – med beaktande av de ytterligare utmätningsskulder som föreligger – bli helt betalda genom den pågående löneutmätningen, krävs det att utmätning sker med det beslutade utmätningssbeloppet i **ytterligare ungefär två år**.

21. En **utmätning av bostadsfastigheten skulle ofrånkomligen innebära olägenheter för JO och hans hustru**. Vidare är Skatteverket en borgenär av sådant slag som – beroende på föreliggande motintressen – **kan ha att acceptera viss väntan på att utmätningssförfarandet ska resultera i betalning**. Men utmätning i endast JOs lön skulle leda till en fördröjning av full betalning för skatteskulderna med **närmare tre år** från det att fastigheten utmättes. Detta måste, även under de i målet aktuella förhållandena, anses utgöra en alltför lång tid. Den intresseavvägning som ska göras enligt 4 kap. 3 § andra stycket utsökningsbalken kan således inte föranleda att JOs andel i fastigheten ska undantas från utmätning.

Slutsats

22. Hovrättens beslut ska alltså ändras och Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning av JOs fastighetsandel stå fast.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ann-Christine Lindeblad (referent), Ingemar Persson, Sten Andersson och Petter Asp
Föredragande justitiesekreterare: Anna Cappelen-Smith