

ANNINA H. PERSSON

# Hur mycket får en bostadsrätt vara värd för att undantas från utmätning?

ANNINA H. PERSSON, Jur. dr. och professor i rättsvetenskap med inriktning mot civilrätt vid Örebro universitet, redaktions- och styrelseledamot i Insolvensrättslig tidskrift, annina.persson@oru.se

Av 5 kap. 1 § p. 6 utsökningsbalken (1981:774), UB, följer att en bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad ska undantas från utmätning, såvida inte gäldenären vid förvärv av bostadsrätten har åsidosatt tillbehörig hänsyn mot sina borgenärer eller det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att den undantas från utmätning. Vid bedömningen av vad som får undantas från utmätning ska det bl.a. beaktas om gäldenären eller någon som tillhör hans eller hennes familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, se 5 kap. 2 § 2 st. UB.

Som en förutsättning för utmätningsfrihet gäller således att det inte med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning. Enligt lagkommentaren till utsökningsbalken får prövningen ske med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet.<sup>1</sup> Vidare uttalas i förarbetena till lagen<sup>2</sup> i fråga om bostadsrättens värde att de avgifter som tas ut för nyproducerade bostadsrättslägenheter ofta kan tjäna som vägledning. Överstiger värdet inte vad som kan betecknas som normalt för bostadsrätt till lägenhet av den storlek och beskaffenhet som kan anses skälig med hänsyn till gäldenärens behov, bör bostadsrätten i princip vara undantagen från utmätning. Enligt

<sup>1</sup> Se Walin, G. & Gregow, T. & Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken, En kommentar, 5 uppl., 2017 s. 207.

<sup>2</sup> Se prop. 1971:12 s. 89.

kommentaren kan dessa uttalanden emellertid på grund av bostadsrättsmarknaden numera inte anses vägledande för tillämpningen.<sup>3</sup>

I HD:s avgöranden från 1989<sup>4</sup> har HD slagit fast att en bostadsrätt som utgör familjebostad med ett värde om ca 200 000 kan undantas från utmätning. I senare avgöranden från 2004<sup>5</sup> har HD slagit fast att värdet ska kopplas till penningvärdets utveckling och kommit fram till att utmätningsfrihet ska gälla för bostadslägenheter avsedda som familjebostäder vilkas värde inte i väsentlig mån överstiger 300 000 kr, medan lägre gränsvärden tillämpas för mindre bostadsrättslägenheter. Bostadsrätten i det i ena rättsfallet (NJA 2004 s. 373 I) avsåg en lägenhet om två rum och kök, i vilken gäldenären bodde ensam. Den hade ett värde om 265 000 kr. Bostadsrätten i det andra rättsfallet (NJA 2004 s. 373 II) gällde en familjelägenhet om fyra rum och kök, som var värd 400 000 kr. I båda fallen ansågs det oskäligt att undanta bostadsrätten från utmätning.

I ett aktuellt rättsfall har dock Svea hovrätt undantagit en bostadsrätt från utmätning som värderats till 850 000 kr.<sup>6</sup> I det aktuella fallet led gäldenären av allvarlig sjukdom. Gäldenären behövde assistans 24 timmar om dygnet och det var utrett att en flytt till en annan bostad skulle innebära betydande men för gäldenären. Bostadsrätten hade också anpassats för gäldenärens behov. Hovrätten konstaterar att om man utgår från prisutvecklingen bör värdet för utmätningsfrihet avseende bostadsrätt idag vara kring 350 000 kr. Hovrätten anför att den allmänna prisutvecklingen som skett på bostadsmarknaden sedan år 2004 har varit betydande och mot den bakgrunden ifrågasätter hovrätten om de gränsvärden som ska gälla för utmätningsfrihet alltjämt bör bestämmas med utgångspunkt endast i förändringar av penningvärdet. Hovrätten fortsätter och anger att en strikt tillämpning av det justerade gränsvärdet kan antas leda till att utmätningsfriheten i princip inte skulle omfatta någon enda bostadsrättslägenhet om två rum och kök på den ort som gäl-

<sup>3</sup> Walin, G. & Gregow, T. & Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken, En kommentar, 5 uppl., 2017 s. 207. Jfr även SOU 2016:81 s. 379-381, 388-397.

<sup>4</sup> Se NJA 1989 s. 409 I-IV.

<sup>5</sup> Se NJA 2004 s. 373 I och II.

<sup>6</sup> Svea Hovrätt, 2019-03-06, mål nr. ÖÅ 9623-18.

denären bor inom och att en sådan tillämpning inte kan anses ligga i linje med de bostadssociala skäl som låg bakom införandet av den aktuella beneficieregeln. Utifrån detta och med hänsyn till gäldenärens särskilda behov av lägenheten anser hovrätten att bostadsrätten kan undantas från utmätning. Hovrättens beslut är inte överklagat varför frågan kan inte komma under HD:s prövning.

Enligt min uppfattning är det ett väldigt stort värde som hovrätten anser kan vara skyddat mot utmätning. Domen är också ett avsteg från HD:s principer för beräkning av det värde som kan undantas. Dessutom var det inte fråga om en familjebostad utan om en bostad för en person varför ett lägre gränsvärde bör gälla. Som ovan nämnts led gäldenären av allvarlig sjukdom. Man kan ha förståelse för att en person med stort vårdbehov har ett särskilt behov av en bostad som har anpassats för vederbörandes behov, men hur högt får värdet vara för att bostadsrätten ska vara utmätningsfri?

Det är ganska stor skillnad mellan 350 000 kr som borde vara gränsvärdet för familjebostäder och 850 000 kr som nu hovrätten godtar för en ensamståendes bostad. Vidare kan man fråga sig varför en bostadsrätt med ett sådant betydande värde ska vara utmätningsfri när inte en småhusfastighet är det. Såsom rättsläget redan gestaltar sig är ett småhus - som är värderat till 2 miljoner kr men belånat för 1 850 000 kr, dvs. det eventuella övertärdet uppgår till högst 150 000 kr - inte skyddat från utmätning, medan en bostadsrätt som sålunda uppgår till 850 000 kr är det!<sup>7</sup> Bostadsrätter måste med tanke på förhållandena på bostadsmarknaden kunna utmätas på samma sätt som småhusfastigheter.<sup>8</sup> Vilken effekt får det annars på kreditmarknaden?

<sup>7</sup> Se 4 kap. 3 § UB och NJA 2018 s. 9.

<sup>8</sup> Se om ett sådant förslag i SOU 2016:81 s. 396 f.