På spaning efter den tid när bostadsrättsägare skyddades från flytt

Av doktoranden Kristian Gustafsson

När beneficieskyddet för bostadsrätter infördes i svensk rätt var lagstiftarens syfte att bostadsrätter som utgångspunkt skulle undantas utmätning. Sedan införandet har värdet på bostadsrätter stigit. Värdestegringen har varit avgörande för rättsutvecklingen och idag skyddas endast en förhållandevis liten andel av svenska bostadsrätter från utmätning genom beneficieregeln i 5 kap. 1 § första stycket 6 p. utsökningsbalken. Utöver att värdet på bostadsrätter stigit sedan införandet, har även en påtaglig bostadsbrist utvecklats i Sverige. Artikeln rör den framväxta bostadsbristens förhållande till beneficieskyddet för bostadsrätter och frågan huruvida ändrade förhållanden på den svenska bostadsmarknaden åter bör påverka rättsutvecklingen.

1 Inledning

Bostadsrätt till lägenhet har varit en del av svenska gäldenärers beneficium sedan 1971.[1] Den ursprungliga regeln som undantog bostadsrätt från utmätning fanns i 65 § första stycket 6 p. utsökningslagen[2] (UL). När beneficiebestämmelsen för bostadsrätter infördes i UL beskrev departementschefen bostadsmarknaden som ”köparens marknad”.[3] En motsvarande beskrivning skulle idag kunna vara att bostadsmarknaden är ”kreditgivarnas marknad”. I många delar av Sverige föreligger bostadsbrist och bostadspriserna är höga i förhållande till invånarnas arbetsinkomster. En majoritet av de som köper bostad lånar stora delar av köpeskillingen från kreditgivare. I Högsta domstolens praxis avseende beneficiebedömningen har värdestegringen på bostadsmarknaden använts som ett argument för att starkt begränsa möjligheten att undanta bostadsrätter från utmätning. Den omständigheten att det idag föreligger bostadsbrist[4] i en majoritet av Sveriges kommuner har ännu inte påverkat tillämpningen av beneficieregeln.

Bestämmelsen om utmätningsfrihet för bostadsrätter återfinns idag i 5 kap. 1 § första stycket 6 p. utsökningsbalken[5] (UB). Enligt rådande praxis ska utmätningsfrihet gälla bostadsrätter som är avsedda som familjebostäder och inte i väsentlig mån överstiger ett värde om

[1] Lag 1971 nr 481. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1972.
[2] Utsökningslagen (1877:31 s. 1).
[3] Prop. 1971:12, s. 74.
[4] Det finns olika definitioner av begreppet bostadsbrist. I de källor som används i den här artikeln kan definitionen av begreppet variera. Källorna ger dock en övergripande bild av utvecklingen av bostadsmarknaden över tid – vilket är syftet inom ramen för denna framställning. För mer information om begreppet bostadsbrist och exempel på definitioner av begreppet, se SOU 2015:48 bilaga 3, s. 161 ff.
[5] Utsökningsbalken (1981:774).

300 000 kr. För mindre bostadsrätter ska ett lägre gränsvärde tillämpas. Högsta domstolen fastställde nämnda gränsvärde i NJA 2004 s. 373 I–II, men lämnade en viss öppning för omprövning av gränsvärdet. Högsta domstolen uttryckte sig på följande sätt.

> Vad som skulle kunna tala för höjda gränsvärden är närmast om en tillämpning av oförändrade gränsvärden kunde antas medföra att utmätningsfriheten inte längre skulle omfatta ett stort antal fall där de bostadssociala skälen måste anses överväga borgenärernas allmänna intresse av att värdefull egendom inte undandras utmätning.[6]

Jag vill med denna artikel visa hur utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden avseende tillgång till bostäder är ett argument för att ompröva det fastställda gränsvärdet om 300 000 kr. Oförändrade gränsvärden kan med hänsyn till dagens bostadsmarknad medföra att utmätningsfrihet inte längre omfattar ett stort antal fall där de bostadssociala skälen överväger borgenärernas allmänna intresse av att värdefull egendom inte undandras utmätning.

Artikelns disposition följer en tidslinje som tar avstamp i 1900-talets början. Under artikelns gång beskriver jag bostadsmarknadens och rättens utveckling.

2 1900-talets första hälft: från bostadsbrist till miljonprogram

I början av 1900-talet fanns ett påtagligt problem med bostadsbrist och trångboddhet i Sverige. Lars Gustafson beskriver i sin bok *HSB under femtio år* att genomsnittet på landsbygden under perioden 1870–1910 var 193 boende per 100 rum eller kök. I vissa industriorter bodde i genomsnitt 300 personer per 100 rum eller kök. Produktionen av hyresbostäder i städerna sköttes av privata aktörer. Behovet av nya boplatser i tätorterna gjorde det lukrativt att bygga och äga bostäder. Under första halvan av 1900-talet skedde en omfattande urbanisering i Sverige. Gustafson beskriver att det fanns cirka 200 000 hushåll i tätorterna 1870. 1945 fanns det istället cirka 1 200 000 hushåll i tätorterna. Den privata bostadsproduktionen och hyresmarknaden fungerade inte enligt Gustafson. Med det menar han att marknaden inte kunde åstadkomma en balans mellan utbud och efterfrågan av bostäder, och att den heller inte mötte de bostadssociala behov som fanns hos den svenska befolkningen. I och med att de privata aktörerna inte lyckades bygga tillräckligt med bostäder för att möta befolkningsökningen, ökade bostadsbristen.[7]

Under 60- och 70-talen genomfördes det så kallade miljonprogrammet i Sverige. Det omfattande bostadsbyggandet var en reaktion på den bostadsbrist som Gustafson beskrev i sin bok. Under perioden 1961–

[6] NJA 2004 I–II s. 373.
[7] Gustafson, Lars, *HSB under femtio år: en organisationsstudie*, HSB:s riksförb., Stockholm, 1974, s. 2–6.

1975 byggdes cirka 1 400 000 nya bostäder. Under samma tid restaurerades även en betydande del av det redan befintliga bostadsbeståndet. 1976 fanns endast ett fåtal platser med beskriven bostadsbrist i Sverige.[8]

Bostadsmarknadens utveckling satte spår i debatten kring införandet av ett beneficieskydd för bostadsrätter. Den ursprungliga bestämmelsen om beneficieskydd i 65 § första stycket 6 p. UL tillkom 1971 i samband med införandet av en ny bostadsrättslag.[9] Vid införandet av bestämmelsen gjorde departementschefen en reflektion över hur bostadsmarknaden hade sett ut och vart den var på väg. Departementschefen framhävde att bostadsmarknaden hade ändrats sedan andra världskriget. Utvecklingen hade gått från bostadsbrist till att marknaden för bostadsrätter alltmer var ”köparens marknad”. Enligt departementschefen var det viktigt att lagstiftningen inte baserades på hur bostadsmarknaden hade sett ut, utan istället utgick från de nya förhållandena.[10]

Bestämmelsen i 65 § första stycket 6 p. UL skulle enligt propositionen innebära en principiell utmätningsfrihet för bostadsrätter. Gäldenärens behov skulle vara det centrala för bedömningen av huruvida värdet av bostadsrätten var oskäligt eller inte. I det fall värdet inte översteg vad som betecknades som normalt för bostadsrätt till lägenhet av den storlek och beskaffenhet som kunde anses skälig med hänsyn till gäldenärens behov, skulle bostadsrätten i princip vara undantagen från utmätning.[11]

3 1980-talet: värdestegringen på marknaden för bostadsrätter påverkar rätten

Beneficieskyddet för bostadsrätt överfördes från 65 § första stycket 6 p. UL till 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB med vissa redaktionella ändringar. I sak var dock bestämmelsen oförändrad. Bestämmelsen synades i ljuset av den rådande situationen på bostadsmarknaden i Advokatsamfundets remissvar under arbetet med att införa UB i svensk rätt. Samfundet vittnade om gäldenärer i konkurs som åberopade beneficieskyddet för sina bostadsrätter under konkursen för att sedan sälja bostadsrätten och flytta in i en hyresrättslägenhet efter avslutad konkurs. Enligt samfundet hade bostadsmarknadens utveckling under 70-talet lett till att en person som ville flytta till en hyresrätt hade den möjligheten. Detta gällde oavsett om personen en kort tid dessförinnan hade varit på obestånd och genomgått en konkurs.[12]

År 1968 upphörde den offentliga priskontrollen vid överlåtelser av bostadsrätter i Sverige genom att den tillfälliga lagen om kontroll av

[8] Bostadsstyrelsen, ”Bostadsbyggande. Bostadsmarknad. Lån och bidrag: fakta och förslag: sammanfattning av Bostadsstyrelsens petita för budgetåret 1977/78”, Stockholm, 1976, s. 4–6 och 23–25; SOU 2001:27, s. 48.
[9] Lag 1971 nr 481. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1972.
[10] Prop. 1971:12, s. 74.
[11] Se prop. 1971:12, s. 89.
[12] Prop. 1980/81:8, s. 497–498.

upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m.[13] (kontrollagen) inte förlängdes. Enligt 5 § kontrollagen var överlåtelse av bostadsrätt (mot vederlag) endast gällande om den godkänts av hyresnämnd. Hyresnämnden skulle enligt 6 § samma lag inte godkänna en överlåtelse om ersättningen/överlåtelsevärdet uppgick till ett högre belopp än vad som svarade mot föreningens behållna tillgångar. Lagens bestämmelser kunde frångås i föreningarnas stadgor och så gjordes i många fall. Ett sådant exempel var HSB som hade egna principer för bedömning av överlåtelsevärden i sina stadgar. HSB tillät att tidigare ägare erhöll den insats som betalats samt gjorda amorteringar som överlåtelsevärde. Syftet med den offentliga inverkan var ursprungligen att hindra bostadsrättshavare att utnyttja bostadsbrist till ekonomisk vinning samt att hindra fastighetsägare från att bilda bostadsrättsföreningar och överlåta bostadsrätter mot oskäliga avgifter.[14]

Efter att den offentliga inverkan på prissättningen av bostadsrätter upphörde steg priset på bostadsrätterna under 70- och 80-talen. Denna omständighet påverkade tydligt Högsta domstolen i NJA 1987 s. 575 I–II som gällde utmätning av bostadsrätt. Värdet på den i målet aktuella bostadsrätten hade uppskattats till 275 000 kr. Högsta domstolen konstaterade att gäldenären hade behov av lägenheten om fyra rum och kök och gick sedan vidare till bedömningen av huruvida den skulle undantas med hänsyn till bostadsrättens värde. Enligt Högsta domstolen var lagstiftarens syfte med bestämmelsen att bostadsrätter som utgångspunkt skulle undantas. Med hänvisning till den värdestegring som hade skett sedan den offentliga priskontrollen av bostadsrätter upphört, ansåg Högsta domstolen att det var stötande och orimligt att undanta bostadsrätter i den utsträckning som lagstiftaren ansåg önskvärt 1971. Enligt den rådande prisbilden på bostadsmarknaden skulle bostadsrätter värda åtskilliga hundratusen kronor kunna undantas med bestämmelsen om den tillämpades i enlighet med förarbetena. Högsta domstolen fastslog därför att förarbetena inte längre kunde anses vägledande för tillämpningen av 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB. Värdet på den i målet aktuella bostadsrätten om 275 000 kr var enligt domstolen oskäligt högt och kunde därför inte undantas från utmätning.

Det första uttryckliga gränsvärdet för utmätningsfrihet med stöd av 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB fastslogs av Högsta domstolen i NJA 1989 s. 409 I–IV. Ett av fallen rörde en fyrarumslägenhet i vilken gäldenären bodde med sin make och ett barn. Hela familjen uppgavs lida av hälsoproblem och att flytta skulle enligt gäldenärens egna uppgifter leda till stora svårigheter för familjen. Värdet på den aktuella bostadsrätten var 150 000 kr. Gäldenären argumenterade för att det skulle vara svårt att få en ny bostad för familjen. Riksskatteverket som var borgenär

[13] Lagen den 19 juni (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m. (1942:430).

[14] Prop. 1968:161, s. 29–30; För mer information angående frågan om hur bostadsrätts överlåtelsevärde hanterades i HSB under den tid när kontrollagen tillämpades, se Gustafson, a.a. s. 145–154.

menade dock att familjen hade möjlighet att få en hyresrättslägenhet i en annan del av den aktuella staden. Högsta domstolen konstaterade att det inte var möjligt för domstolen att ta hänsyn till gäldenärens utsikt att få tag på annat boende. En sådan ordning skulle enligt domstolen leda till svåra tillämpningsproblem.

Vid bedömningen av värdets skälighet inledde Högsta domstolen med att fastställa ett antal utgångspunkter. Högsta domstolen fastställde att varken gäldenärens ursprungliga inköpspris eller hur länge han eller hon bott i lägenheten ska beaktas i skälighetsbedömningen. Vidare ska inte vikt läggas vid huruvida bostadsrätten var pantsatt eller inte vid tillämpning av 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB. Högsta domstolen menade istället att skälighetsbedömningen skulle utgå från det uppskattade värdet av bostadsrätten och att samma gränsvärde skulle gälla i hela landet. Det var enligt domstolen inte rimligt att godta olika värden beroende på var i landet en gäldenär befann sig. Högsta domstolen befarade att en sådan ordning skulle leda till stora tillämpningssvårigheter.

Högsta domstolen tog hänsyn till statistik från bostadsmarknaden i det aktuella avgörandet. I målet fanns statistik från HSB:s riksförbund avseende prisutvecklingen för bostadsrätter under åren 1980–1988. Vid en genomgång av genomsnittspriserna i regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och övriga landet kom Högsta domstolen fram till att ett gränsvärde för utmätningsfrihet kunde utläsas ur ett riksgenomsnitt, som beräknades till 180 000 kr. Högsta domstolen fastställde gränsvärdet avseende utmätningsfrihet för familjebostäder till 200 000 kr. Avslutningsvis konstaterade Högsta domstolen att dessa principer kunde komma att behöva omprövas vid en extrem prisutveckling på bostadsmarknaden.

4 1990–2004: minskat byggande, ökad bostadsbrist och gränsvärdet 300 000 kr

Bostadsbrist var ovanligt i svenska kommuner under 80-talet och bostadsbyggandet fortsatte i relativt hög takt. Byggandet minskade dock under 90-talet och den låga bostadsproduktionen ledde till att det vid millennieskiftet rådde bostadsbrist i betydligt fler kommuner. Av utredningen *Att motverka hemlöshet — En sammanhållen strategi för samhället* framgår att 4 procent av Sveriges befolkning bodde i kommuner med bostadsbrist 1994. Enligt samma utredning hade den siffran ökat till cirka 45 procent 2001. Bostadsmarknaden vid millennieskiftet var inte i balans. Samtidigt som det förelåg bostadsbrist i vissa kommuner, i synnerhet i storstadsområdena och de med större lärosäten, hade andra kommuner ett överskott av bostäder. Den absoluta merparten av lediga lägenheter i landet fanns i kommuner med färre än 75 000 invå-

nare. Många av de mindre kommunerna räknade inte med att befolkningen i deras kommuner skulle öka och att ha lägenheter stående tomma kostade kommunerna pengar, varför bostäder istället revs.[15]

Dagens gränsvärde om 300 000 kr fastställdes i Högsta domstolens avgörande NJA 2004 s. 373 I–II. Högsta domstolen fastslog de bedömningsgrunder som antagits i 1987 och 1989 års fall. Enligt domstolens utredning uppgick det genomsnittliga värdet för bostadsrätter i riket till 500 000 kr. Högsta domstolen ansåg dock inte att 500 000 kr kunde användas som nytt gränsvärde och tog endast hänsyn till förändringen i penningvärdet sedan 1989. Det nya gränsvärdet skulle enligt domstolen bli 300 000 kr för familjebostäder. Något som kunde tala för att anta ett högre värde än 300 000 kr skulle enligt Högsta domstolen vara om oförändrade gränsvärden inte längre skulle omfatta ett stort antal fall där gäldenärens bostadssociala skäl överväger borgenärernas allmänna intresse.

5 2004 till nutid: bostadsbrist och välfärdsbrist

Vid millennieskiftet levde alltså ca 45 procent av Sveriges befolkning i kommuner med bostadsbrist. Den procentsatsen har ökat sedan dess. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2019 uppger 240 av landets 290 kommuner att det råder underskott på bostäder inom den lokala bostadsmarknaden. Det innebär att 94 procent av Sveriges befolkning lever i en kommun som uppger att den har ett underskott på bostäder.[16] Bostadsbyggandet i Sverige är idag på en hög nivå ur ett historiskt perspektiv, men enligt Boverket byggs det ändå inte i tillräckligt hög takt för att komma till rätta med den utbredda bostadsbristen i landet. Enligt Boverkets indikatorer från juni 2019 förväntas det under 2019 och 2020 färdigställas färre bostäder än vad som krävs för att svara mot befolkningstillväxten i Sverige.[17]

Personer som blir av med sina bostäder möter i vissa fall osäkra bostadsförhållanden. Det gäller även barnfamiljer. Barnombudsmannens rapport *Inget rum för trygghet – barn och unga om vräkning och hemlöshet* från 2016 bygger på berättelser av barn som blivit vräkta och/eller lever i tillfälliga boendelösningar. Många av barnen vittnar om långa tider av osäkert boende och ibland även hemlöshet till följd av avhysningar.[18] Barnombudsmannens rapport ger enligt min mening en

[15] SOU 2001:27, s. 48 ff; SOU 2001:95, s. 94–95.
[16] Boverket, ”Bostadsmarknadsenkäten 2019 – en sammanställning av de texter som publicerats på boverket.se”, s. 11, 2019, tillgänglig på https://www.boverket.se, hämtad 2019-07-23. I enkäten från 2019 använder Boverket begreppet underskott istället för bostadsbrist. Boverket använde begreppet bostadsbrist i bostadsmarknadsenkäten fram till 2013.
[17] Boverket, ”Boverkets indikatorer nr 1 juni 2019”, s. 3, 2019, tillgänglig på https://www.boverket.se, hämtad 2019-07-24.
[18] Barnombudsmannen, ”Inget rum för trygghet: barn och unga om vräkning och hemlöshet”, 2016, tillgänglig på https://barnombudsmannen.se, hämtad 2019-07-23.

oroväckande bild av socialtjänstens förmåga att fånga upp personer som blivit av med sin bostad.

Rättsligt sett har betydande förändringar skett i angränsande bestämmelser till 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB under 2010-talet.[19] I det fall en bostadsrätt inte ska undantas som gäldenärens beneficium, prövas utmätningsbeslutet enligt 4 kap. 3 § UB. Av bestämmelsens första stycke framgår att utmätning endast ska ske om det belopp som kan beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätning, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig. Högsta domstolens praxis avseende försvarlighetsbedömningen i första stycket har ändrats under 2010-talet. I NJA 2010 s. 397 I–II fastslog Högsta domstolen att utmätning av bostadsfastighet var försvarlig så snart överskottet från utmätningen täckte mer än de kostnader som beräknades uppkomma efter utmätningen. Enligt Högsta domstolen kunde inte andra omständigheter ges en avgörande eller självständig betydelse vid försvarlighetsbedömningen. I NJA 2018 s. 9 fastslog Högsta domstolen istället att:

> 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.[20]

2018 års avgörande ger stöd för att ge även vissa andra omständigheter självständig betydelse i försvarlighetsbedömningen.

En påverkande faktor för utvecklingen gällande 4 kap. 3 § UB är målet *Rousk mot Sverige* som avgjordes den 25 juli 2013. Europadomstolen fastställde att Sverige kränkt en gäldenärs rätt till privat- och familjeliv samt dennes rätt till skydd för egendom när Kronofogdemyndigheten sålde en bostadsfastighet genom exekutiv auktion för en skatteskuld som vid försäljningen uppgick till 6 721 kr.[21]

Av 4 kap. 3 § andra stycket UB framgår att Kronofogdemyndigheten i första hand ska utmäta sådan egendom som kan användas till fordrings betalning med minsta kostnad, förlust eller annan olägenhet för gäldenären. Gäldenärens bostad ska generellt sett utmätas sist av dennes egendom. Vid avvägningen i 4 kap. 3 § andra stycket UB ska beslutsfattaren, i fall när barn påverkas av utmätningen, ta hänsyn till artikel 3 (1) i FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen). Den omständighet att en bostad utgör ett barns hem kan till

[19] För en genomgång av nämnda utveckling, se Gregow, Torkel, ”Vad gäller numera som förutsättning för utmätning av bostadsfastighet och bostadsrätt?”, i Gorton, Lars, Heuman, Lars, Persson, Annina H och Sjöberg, Gustaf (red.), *Festskrift till Göran Millqvist*, Jure förlag, Stockholm, 2019.
[20] NJA 2018 s. 9.
[21] Rousk v. Sweden, no. 27183/04, 2013-07-25; NJA 2013 s. 1241; NJA 2018 s. 9; se även Sandstedt, Johan, ”Utmätning av bostad — och EMK:s tilltagande betydelse”, Europarättslig tidskrift 2016 nr. 3; Sandstedt, Johan, ”Utmätning av bostad och 'Pandoras naturrättsliga ask': om HD:s restriktiva tolkning av relevant EMD-praxis och reformbehov”, Juridisk tidskrift 2015–16 nr. 4.

exempel påverka hur länge borgenären kan behöva acceptera att löneutmätning fortgår för att betala skulden istället för att bostaden utmäts.[22] Högsta domstolen har inte uttryckligen fastställt att hänsyn ska tas till artikel 3 (1) barnkonventionen vid försvarlighetsbedömningen i 4 kap. 3 § första stycket UB. Kronofogdemyndighetens tolkning av gällande rätt är dock att hänsyn ska visas barnkonventionen även vid försvarlighetsbedömningen.[23]

Betänkandet *Ett modernare utsökningsförfarande*[24] innehåller ett förslag om att beneficieskyddet för bostadsrätter ska utgå ur UB. Anledningen till ändringen är enligt utredaren prisutvecklingen på bostadsmarknaden och att bostadsrätter, särskilt i storstadsområdena, har mycket stora ekonomiska värden.[25] Utredaren poängterar att en person som bor i en småhusfastighet som är värd 300 000 kr kan riskera att förlora sitt hem genom utmätning, men att en bostadsrättsinnehavare i samma situation kan få behålla sin bostad. Detta framstår som ett rättviseargument, där poängen som utredaren vill göra är att det helt enkelt är orättvist att de båda behandlas olika. Utredaren anser inte att det är tillfredsställande att gäldenärer behandlas olika beroende på boendeform, var de bor och hur prisutvecklingen för bostäder utvecklas i olika delar av landet. Vidare menar utredaren att det, med beaktande av bostadsrätters värde, är svårt att hitta bärande skäl för att bostadsrättsinnehavare ska särbehandlas vid utmätning. Utredarens slutsats är att bostadsrätter och småhusfastigheter bör likställas i UB. Som skäl till att skyddet ska tas bort nämns även att gäldenärer ska få ett större incitament att betala sin skuld redan innan fråga om utmätning aktualiseras, eller i ett tidigt skede av utmätningsförfarandet. Slutligen konstaterar utredaren att det idag finns ett starkt socialt skyddsbehov för bostäder. Utredarens argument för att ta bort beneficieskyddet för bostadsrätter är att skyddsbehovet ser likadant ut för en person som äger en småhusfastighet eller någon annan form av boende. Istället för beneficiebedömningen ska detta skyddsbehov tillvaratas i försvarlighets- och proportionalitetsbedömningen.[26]

6 Analys

När beneficiebestämmelsen för bostadsrätter infördes i UL ansåg departementschefen att det var viktigt att den nya lagstiftningen inte baserades på hur bostadsmarknaden sett ut under 1900-talets första hälft utan istället utgick från den bostadsmarknad som rådde i början av 70-talet. På samma sätt är det enligt min mening viktigt att praxis avseende

[22] NJA 2013 s. 1241; NJA 2018 s. 9.
[23] Kronofogdemyndigheten, Ställningstagande avseende utmätningsordningen Dnr 832 1393-14/121, s. 6–8.
[24] SOU 2016:81.
[25] Det kan härvid anmärkas att mycket få bostadsrätter i storstadsområden undantas från utmätning med stöd av 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB enligt gällande praxis. Detta eftersom en huvuddel av storstadsområdenas bostadsrätter ämnade för familjebostäder har ett värde som överstiger 300 000 kr med god marginal.
[26] SOU 2016:81, s. 396–399.

5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB inte baseras på bostadsmarknadens utseende 1971, utan istället på idag rådande förhållanden på bostadsmarknaden. Utvecklingen under 1900-talets andra hälft innebar att bostadsbristen och trångboddheten byggdes bort. I samband med införandet av UB vittnade Advokatsamfundet om att en gäldenär som nyligen genomgått konkurs hade goda möjligheter att hitta en hyresrätt trots att vederbörande nyligen varit på obestånd. Om vi spolar tiden framåt och granskar 2019 års verklighet så är bostadsköerna för att få en hyresrätt på många håll långa, möjligheten att ta kreditupplysningar på presumtiva hyresgäster goda och bostadsförhållandena för de som får sin bostadsrätt utmätt och såld på exekutiv auktion i många fall osäkra.

Högsta domstolen avslutade NJA 2004 s. 373 I–II med att öppna för att ompröva sin praxis i det fall tillämpning av gränsvärdet om 300 000 kr inte längre skulle omfatta en stor andel situationer när bostadsrättsägarnas bostadssociala skäl övervägde borgenärernas intresse av att få betalt. Den bostadsbrist som föreligger i Sveriges kommuner, samt de svårigheter som många kommuner har att skaffa värdiga boenden för t.ex. barnfamiljer tyder enligt min mening på att det finns anledning att ompröva gränsvärdet. Det bör finnas fall, inte minst när barn är inblandade, när ett högre värde än 300 000 kr kan accepteras som skäligt.

Jag accepterar i huvudsak argumentet som förs fram i 2016 års betänkande om att ta bort bestämmelsen om utmätningsfrihet för bostadsrätter i 5 kap. 1 § första stycket 6 p. UB. I dagens läge har vi dock att förhålla oss till bestämmelsen eftersom den fortsatt är en del av svensk lagstiftning. Om bestämmelsen inte helt ska utgå ur lagstiftningen, är bostadsmarknadens utveckling ett argument för att det rådande gränsvärdet bör omprövas.