

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121
Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan	

Gäldenärs tillgång av fastighet eller bostadsrätt vid skuldsanering

Skuldsanering kan beviljas trots att den som ansökt bor i en egen fastighet eller bostadsrätt. Vid bedömningen ska hänsyn tas till ekonomiska och sociala skäl. Det är bostadens nettoövervärde som ska ligga till grund för bedömningen. Om nettoövervärdet inte är högre än riktvärdet 200 000 kr ska tillgången inte vara hinder mot skuldsanering, förutsatt att kravet på kvalificerad insolvens är uppfyllt samt att det vid en helhetsbedömning framstår som skäligt att bevilja skuldsanering trots sökandens tillgång i form av en fastighet eller bostadsrätt.

Uppdatering

Detta ställningstagande fastställdes ursprungligen år 2010 (Nr 1/10/Skusan, dnr 801-3913-10/121). Promemorian omarbetades år 2016, varvid ett antal förtydliganden gjordes. Avsnitt som berör Europakonventionen och FN:s barnkonvention fördes in, och texten uppdaterades med nya laghänvisningar med anledning av införandet av skuldsaneringslagen (2016:675) av tf. verksamhetschefen Eva Carlquist och verksjuristen Susan Höglund Westermark (Nr 7/16/Skusan, dnr 832 298-16/121).

I samband med att ansvaret för dokumentet övergått till rättsavdelningen år 2018 har en översyn gjorts efter samråd med skuldsaneringsenheten. Redaktionella ändringar har gjorts, men inga ändringar har gjorts i sak.

Beslut i detta ärende har fattats av rättschefen Ulrika Lindén efter föredragning av verksjuristen Susan Höglund Westermark. I den slutliga handläggningen har även verksjuristen Lisa Gurner och tf. enhetschefen Christina Sundblad deltagit.

Ulrika Lindén
Rättschef

Susan Höglund Westermark
Föredragande

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121
Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan	

Dnr
840 24216-18/121

Rättslig promemoria**1 Sammanfattning**

Om en person som ansökt om skuldsanering äger en fastighet eller bostadsrätt som är hans eller hennes stadigvarande bostad gäller som utgångspunkt att tillgången ska säljas innan skuldsanering kan beviljas. Det finns dock möjlighet att bevilja skuldsanering trots att den som ansökt bor i en egen fastighet eller bostadsrätt. Vid den bedömningen ska Kronofogdemyndigheten (Kronofogden) ta hänsyn till ekonomiska och sociala skäl. Det är bostadens nettoövervärde som ska ligga till grund för bedömningen. Om nettoövervärdet inte är högre än ca 200 000 kr ska tillgången inte vara hinder mot skuldsanering. Detta gäller under förutsättning att kravet på kvalificerad insolvens är uppfyllt, samt att det vid en helhetsbedömning är skäligt att skuldsanering beviljas, trots att den som ansökt äger en fastighet eller en bostadsrätt.

Beloppsgränsen är ett riktvärde och ska gälla som utgångspunkt i det enskilda fallet. Nettoövervärdet ska beräknas med hänsyn till kapitalvinstskatt och eventuell uppskjuten kapitalvinstskatt, mäklararvode, flyttkostnader och andra kostnader som kan uppstå på grund av försäljningen.

Det är *fastighetens* eller *bostadsrättens* nettoövervärde som är av intresse i sammanhanget. Om fastigheten eller bostadsrätten ägs tillsammans av två makar eller sambor blir det alltså inte fråga om att ta hänsyn till nettoövervärdet per person.

Även om bostadens nettoövervärde överstiger riktvärdet om ca 200 000 kr kan den som ansökt om skuldsanering av sociala skäl beviljas skuldsanering utan hinder av tillgången. Vid den bedömningen kan det finnas anledning att ta hänsyn till FN:s konvention om barnets rättigheter (Barnkonventionen). En samlad bedömning ska göras av frågan om den som ansökt ska kunna få skuldsanering trots att han eller hon bor i en egen fastighet eller bostadsrättslägenhet.

När den som ansökt om skuldsanering bor i en egen fastighet eller bostadsrätt kan det ofta också uppkomma frågor om boendekostnaden är skälig. Den frågan berörs inte i ställningstagandet.

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121
Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan	

2 Bakgrund, frågeställning och syfte

Det förekommer fortfarande skillnader mellan skuldsaneringsteamerna när det gäller bedömningar om i vilken utsträckning en tillgång i form av en fastighet eller en bostadsrätt ska innebära hinder mot att skuldsanering beviljas. Det är viktigt att tillämpningen av skuldsaneringslagen är enhetlig. För att öka enhetligheten har Kronofogden tagit fram riktlinjer för vad som ska beaktas vid dessa bedömningar. Riktlinjerna framgår av promemorian.

3 Gällande rätt m.m.

Skuldsaneringslagen

För att skuldsanering ska kunna beviljas krävs enligt 7 och 9 §§ skuldsaneringslagen (2016:675) dels att den som ansökt inte rätteligen kan betala sina skulder och denna oförmåga med hänsyn till samtliga omständigheter kan antas bestå under överskådlig tid (kvalificerad insolvens), dels att det vid en helhetsbedömning av den sökandes personliga och ekonomiska förhållanden är skäligt att skuldsanering beviljas. Vid skälighetsbedömningen ska särskilt beaktas omständigheterna vid skuldernas tillkomst, de ansträngningar gäldenären gjort för att fullgöra sina förpliktelser samt det sätt på vilket han eller hon medverkat under handläggningen av ärendet.

Av 33 § första stycket skuldsaneringslagen framgår att det belopp som ska fördelas mellan borgenärerna ska beräknas så att skuldsaneringen tar i anspråk gäldenärens samtliga tillgångar och inkomster, med avdrag för det han eller hon ska förbehållas för sin och sin familjs försörjning.

Om den som ansöker om skuldsanering äger tillgångar kan det påverka både bedömningen av det kvalificerade insolvensrekvisitet och skälighetsbedömningen. Även om den som ansöker har stora skulder och kanske begränsad betalningsförmåga är det kvalificerade insolvensrekvisitet inte uppfyllt om han eller hon äger tillgångar med ett så stort värde att skulderna kan betalas om tillgångarna säljs.

Om den som ansöker om skuldsanering har tillgångar med ett betydande värde kan det också påverka den allmänna skälighetsbedömningen, även om värdet inte är så stort att det påverkar bedömningen av det kvalificerade insolvensrekvisitet.¹

Enligt förarbetena till skuldsaneringslagen är huvudsyftet med systemet att det ska vara rehabiliterande på så sätt att svårt skuldsatta människor kan få en möjlighet

¹ Även det faktum att den sökandes sambo eller maka äger stora tillgångar kan påverka den allmänna skälighetsbedömningen, se prop. 1993/94:123 s 97, jfr NJA 2014 s 621. Frågan berörs inte i PM:et.

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121
Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan	

att lösa sina ekonomiska problem. Det rehabiliterande syftet måste samtidigt vägas mot borgenärernas berättigade intresse av att behålla sin fordringsrätt ograverad.² Av 9 § andra stycket skuldsaneringslagen framgår att vissa omständigheter ska beaktas särskilt vid skälighetsbedömningen. En av de omständigheter som ska beaktas särskilt är de ansträngningar som gäldenären gjort för att fullgöra sina förpliktelser, dvs. i stort sett det han eller hon har gjort för att försöka betala så mycket på skulderna som möjligt. Har den som ansökt om skuldsanering värdefulla tillgångar som han eller hon inte försökt sälja för att betala på skulderna får det alltså anses tala emot att skuldsanering beviljas.

När det gäller det kvalificerade insolvensrekvisitet har det egentligen ingen betydelse vad den värdefulla egendomen utgörs av. I det fallet blir det endast fråga om att bedöma om den som ansökt om skuldsanering - med hänsyn till tillgången - har möjlighet att betala sina skulder inom överskådlig tid. När det gäller skälighetsbedömningen har dock tillgångar i form av en fastighet eller en bostadsrätt som är *gäldenärens stadigvarande bostad* en speciell ställning jämfört med andra typer av tillgångar.

I förarbetena till skuldsaneringslagen anges att det som utgångspunkt inte är rimligt att den som ansöker om skuldsanering behåller dyrare bostad, fritidshus, bil, båt eller liknande.³ Även om den som ansökt om skuldsanering normalt bör sälja bostaden innan skuldsanering kan beviljas kan det i många fall av sociala, men även av rent ekonomiska skäl, vara lämpligt att han eller hon bor kvar i sin bostad under skuldsaneringen. En förutsättning för en sådan lösning är enligt förarbetena att den sökandes bostadsstandard inte överstiger vad som är nödvändigt för den som ansökt och hans eller hennes familj och att den inte i någon mer nämnvärd utsträckning inkräktar på betalningsutrymmet till nackdel för övriga borgenärer.⁴ Om den som ansökt om skuldsanering har en hög boendekostnad ska det i samtliga fall vägas in i den allmänna skälighetsbedömningen.⁵

Barnkonventionen

FN:s konvention av 1989 om barnets rättigheter (Barnkonventionen) har ratificerats av Sveriges riksdag, men är ännu inte införd i svensk lagstiftning. Svenska domstolar och myndigheter ska dock beakta konventionens bestämmelser vid tillämpning av svensk rätt. Av artikel 3 i konventionen framgår att barnets bästa ska komma i första rummet vid alla åtgärder som rör barn vare sig de vidtas

² Prop. 1993/94:123 s 73

³ Prop. 1993/94:123 s 93

⁴ Prop. 1993/94:123 s 128 f. Vad gäller frågan om fastigheter och bostadsrätter i skuldsaneringsärenden, se t.ex. rättsfallen NJA 1999 s 718 (fastighet) och RH 1996:63 (bostadsrätt)

⁵ Se t.ex. prop. 1993/94:123. s 135 f

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121
Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan	

av offentliga eller privata välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ.

Europakonventionen

Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) är sedan 1995 svensk lag.⁶ Konventionens bestämmelser och Europadomstolens praxis ska tillämpas av svenska domstolar och myndigheter. Det innebär bl.a. att proportionalitetsprincipen ska tillämpas av Kronofogden. Proportionalitetsprincipen innebär i korthet att en åtgärd i fråga om art, styrka, räckvidd och varaktighet skall stå i rimlig proportion till vad som står att vinna med åtgärden.⁷

Europadomstolens avgörande i målet Rousk mot Sverige (Application No 27183/04) har inneburit vissa förändringar vad gäller utmätningsordningen vid verkställighet.⁸ Omständigheterna i målet var i korthet att Kronofogden utmätt och sålt en gäldenärs fastighet för en skuld med ett begränsat belopp (ca 7 000 kr). Europadomstolen fann att försäljningen av fastigheten var en oproportionerlig belastning som inneburit en kränkning av gäldenärens rättigheter enligt Europakonventionen.

4 Kronofogdemyndighetens bedömning

En skuldsanering ska ta i anspråk gäldenärens samtliga tillgångar och inkomster, efter avdrag för det som ska förbehållas honom eller henne för hans eller hennes försörjning. Vid den allmänna skälighetsbedömningen ska särskild hänsyn tas till de ansträngningar som den som ansökt om skuldsanering har gjort för att betala på skulderna. Utgångspunkten när den som har ansökt om skuldsanering äger en fastighet eller en bostadsrätt får därmed sägas vara att tillgången ska ha sålts innan skuldsanering kan beviljas. Om fastigheten eller bostadsrätten utgör den sökandes *stadigvarande bostad* kan det dock i många fall vara skäligt att skuldsanering beviljas utan hinder av fastigheten eller bostadsrätten.

Ekonomiska skäl

Vid bedömningen ska bostadens nettoövervärde beaktas. Enligt Kronofogdens bedömning är det rimligt med ett riktvärde om ca 200 000 kr. Om fastighetens eller bostadsrättens nettoövervärde understiger ca 200 000 kr ska tillgången i sig alltså inte vara hinder mot skuldsanering. Riktvärdet ska gälla efter avdrag för de kostnader som uppkommer vid en försäljning, t.ex. kapitalvinstskatt,

⁶ Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

⁷ Se t.ex. prop. 1988/89:124 s 26

⁸ Se Kronofogdemyndighetens ställningstagande 7/14/VER

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121

Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan

mäklararvode, flyttkostnader och eventuellt andra kostnader som kan uppstå på grund av försäljningen. Om det finns uppskjuten kapitalvinstskatt efter en tidigare försäljning ska även det beaktas.

Det är viktigt att poängtera att riktvärdet avser *bostadens* nettoövervärde, inte bostadens nettoövervärde *per ägare*. Om två makar eller sambor äger en fastighet eller en bostadsrätt gemensamt blir det alltså inte fråga om att ta hänsyn till att nettoövervärdet per person understiger 200 000 kr. Detta gäller även om båda har ansökt om skuldsanering.

Om fastighetens eller bostadsrättens nettoövervärde är lägre än 200 000 kr ska tillgången inte *som enskild omständighet* innebära att ansökan ska avslås. En bedömning måste dock alltid göras om det kvalificerade insolvensrequisitet är uppfyllt. Bostadens nettoövervärde kan innebära att den som ansökt om skuldsanering har förmåga att betala sina skulder inom överskådlig tid.

För att bedöma nettoövervärdet kan det vara nödvändigt att värdera fastigheten eller bostadsrätten. Hur en sådan värdering ska göras framgår av skuldsaneringens handbok samt av eventuella andra rutiner som beslutas på enheten.

Frågan om gäldenären måste sälja sin bostad innan skuldsanering kan bli aktuellt blir också beroende på vilka ekonomiska effekter som detta kan beräknas få. Om en jämförelse mellan kostnaderna för gäldenären att bo kvar och de ekonomiska effekterna av att sälja bostaden och flytta till en hyresrättslägenhet visar att det första ger lika bra eller bättre utdelning till borgenärerna talar det för att gäldenären bör kunna få skuldsanering utan att fastigheten eller bostadsrätten ska hindra det.

Riktvärdet om 200 000 kr ska vara en utgångspunkt vid bedömningen. Även om bostadens nettoövervärde överstiger 200 000 kr kan ekonomiska eller sociala skäl göra att det ändå är skäligt att den som ansökt bor kvar i sin bostad under skuldsaneringen, se nedan.

Sociala skäl

Bostadssociala skäl kan i vissa fall vara så starka att dessa väger tyngre än borgenärernas intresse av att fastigheten eller bostadsrätten säljs innan skuldsanering. Ett exempel på en sådan situation kan vara om bostaden är handikappanpassad för den som ansökt eller för någon i hans eller hennes familj. Om den som ansökt om skuldsanering har hemmavarande barn ska hänsyn tas till barnets bästa.⁹ Enbart den omständigheten att den som ansökt har barn innebär

⁹ Jfr NJA 2013 s 1241 där HD fann att en fastighet inte skulle utmätas på grund av att det fanns annan egendom som kunde tas i anspråk med mindre olägenhet för gäldenären. HD hänvisade i avgörandet bl.a. till Barnkonventionen.



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-12-19

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	7/16/Skusan
Beslutsdatum	Dnr
2018-12-19	840 24216-18/121

Ersätter beslut 2016-10-28 med dnr. 832 298-16/121, Nr 7/16/Skusan

inte att det är skäligt att skuldsanering beviljas om han eller hon äger en fastighet eller en bostadsrätt med ett nettoövervärde som överstiger riktvärdet. Man kan dock tänka sig fall där det skulle innebära stora svårigheter för barnet att flytta från sin hemmiljö, t.ex. därför att barnet på grund av funktionshinder eller liknande skulle störas i sin utveckling om han eller hon var tvungen att byta skola, förskola, eller på något annat sätt behöva bryta med sin invanda miljö på ett sätt som skulle vara till nackdel för barnet. I sådana fall kan det tänkas att hänsynstagandet till barnets bästa skulle innebära att det är skäligt att den som ansökt får behålla sin bostad även om nettoövervärdet överstiger 200 000 kr med ett betydande belopp. Om den som ansökt har flera barn ska hänsyn tas även till det. T.ex. kan det vara svårt för den som har många barn att hitta en hyreslägenhet som är lämplig med hänsyn till familjens storlek. En bedömning måste naturligtvis göras i varje enskilt fall.

Om den som ansökt om skuldsanering har särskilda svårigheter att flytta, t.ex. på grund av hög ålder, sjukdom eller på grund av att han eller hon trots stora ansträngningar inte lyckats få ett hyreskontrakt kan det också innebära att det vid en helhetsbedömning är skäligt att skuldsanering beviljas trots att den som ansökt äger en fastighet eller bostadsrätt med ett nettoövervärde som överstiger riktvärdet. En helhetsbedömning ska alltid göras när det gäller frågan om det är skäligt att skuldsanering beviljas trots att den som ansökt bor i en egen fastighet eller bostadsrätt.

Den helhetsbedömning som ska göras när det gäller frågan om det är skäligt att bevilja skuldsanering för en person som äger en bostadsrätt eller en fastighet får anses uppfylla kraven på proportionalitet. Det finns därför ingen anledning att utöver den totalbedömningen göra några särskilda avväganden med anledning av Europakonventionen och Europadomstolens dom i målet Rousk mot Sverige.