

## Utdrag ur bodelningsbeslut 2018-11-29

### *Värdering av hyresrätten - rättsliga utgångspunkter*

Värdering av hyresrätter i bodelningssammanhang är en kontroversiell fråga.

I 12 kap 65 § jordabalken (hyreslagen) stadgas:

” Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.”

Stadgandet innebär således att det är straffbart att betinga sig av ett vederlag vid överlåtelse av en hyresrätt. Frågan är om det är möjligt att i en bodelning åsätta hyresrätten ett värde utan att det kommer i konflikt med nämnda straffstadgande.

(Det noteras att lagrummet avser upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt. Straffstadgandet är därmed inte tillämpligt vid bodelning, som enligt jordabalken ej omfattas av begreppet överlåtelse, se t.ex. 17 kap 11 § jordabalken).

Något direkt vägledande avgörande från Högsta domstolen finns inte beträffande denna fråga. Viss vägledning kan fås från rättsfallen NJA 1990 s. 412 och NJA 2001 s. 754. I ett opublicerat rättsfall från Svea hovrätt (*se hovrättens dom 2006-04-07 i mål T 8329-05*) har domstolen uttalat att hyresrätten i det aktuella fallet inte kunde anses ha något ekonomiskt värde i bodelningen.

Frågan om värdering av en hyresrätt vid bodelning har diskuterats i doktrinen (*se Tottie/Teleman, Åktenskapsbalken, 2:a upplagan sidan 359, Teleman, Bodelning 6:e upplaga, sidan 130 f, med hänvisningar till Wallin, Allmänna hyreslagen och Lejman, Den nya hyresrätten; samt Margareta Brattström, JT 2009-10 sidan 36 ff*).

Mot bakgrund av den uttryckliga regeln i hyreslagen om förbud mot att överlåta hyresrätt mot vederlag, synes det vara helt uteslutet att åsätta hyresrätten något marknadsvärde (det sannolika priset vid en tänkt överlåtelse på öppna marknaden).

Skulle då hyresrätten kunna åsättas något annat värde?

Det torde vara helt uppenbart att tillgång till en större hyresrätt i centrala Stockholm innebär en oerhörd fördel för innehavaren – trots att hyresrätten ej går att omsätta i något ekonomiskt värde.

Skulle hyresrätten kunna åsättas ett bruksvärde eller till och med ett affektionsvärde?

Med bruksvärde avses det värde egendomen kan anses ha för båda parter i deras dagliga gärning; med affektionsvärde avses känslvärde eller pietetsvärde (*se Teleman, Bodelning, 6:e upplagan, sidan 120*).

I rättsfallet NJA 2015 s. 558 (punkten 6) anför Högsta domstolen:

När delägarna inte kan enas om värderingen får utgångspunkten dock anses vara att skiftesmannen ska värdera tillgångarna till deras verkliga värde, dvs. i princip marknadsvärdet vid tiden för skiftet, låt vara att det någon gång kan ligga närmare till hands att göra en värdering efter t.ex. bruksvärde eller affektionsvärde.

Det torde alltså inte finnas något hinder i och för sig att vid en lämplighetsprövning åsätta hyresrätten ett bruksvärde eller affektionsvärde. Enligt min mening ligger ett bruksvärde närmast till hands. I doktrinen framhålls att, vid värdering av lösöre, ett bruksvärde kan vara mer rättvisande än ett marknadsvärde. Bruksvärdet kommer då vanligen att överstiga marknadsvärdet. Om bruksvärdet överstiger marknadsvärdet, kan man då inte tillgodogöra sig övervärdet.

Eftersom hyresrätten är just en sådan tillgång, som har ett värde för innehavarens dagliga gärning, men inte kan åsättas något marknadsvärde, ligger det nära till hands att tillämpa bruksvärde vid värderingen av en hyresrätt. Problemet är emellertid att fastställa bruksvärdet. Några riktlinjer för detta ges inte i rättspraxis eller doktrinen och enligt min mening finns det i det praktiska rättslivet inte någon möjlighet att, genom värdering eller på annat sätt, få fram ett entydigt bruksvärde. Man är alltså hänvisad till en skälighetsuppskattning.

#### *Bedömningen i detta fall*

I föreliggande fall anser jag att innehavet av hyresrätten på X-gatan, i centrala Stockholm, om 5 rum och kök på 192 kvadratmeter, utgör en så pass stor fördel att det vore oskäligt att i bodelningen inte åsätta den något värde. Ett marknadsvärde kan inte komma ifråga, men väl ett bruksvärde enligt vad som anförs ovan. Att fastställa ett sådant värde är naturligtvis väldigt svårt, men detta kan inte vara ett skäl att underlåta en sådan värdering.

Med hänsyn till den allmänt kända bostadssituationen i Stockholms innerstad och även till omständigheterna kring parternas förvärv av den aktuella hyresrätten, anser jag att bruksvärdet skäligen kan bestämmas till 1 000 000 kr; vardera partens andel, hälften, blir 500 000 kr. Värdet är då inte att betrakta som ett vederlag utan som en justeringspost i avräkningen mellan parterna i bodelningen för att principen om likadelning skall kunna tillämpas fullt ut.

---