

INFORMERAR

RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM

Exekutiv försäljning av fastighet



© Villaägarnas Riksförbund 2009

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av VILLAÄGARNAS jurister eller behörig firmatecknare för VILLAÄGARNA är strängt förbjudet. Informationsbladet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar VILLAÄGARNA att kontakt tas med VILLAÄGARNAs jurister alternativt annan juridisk expertis.

1. INLEDNING	3
2. EXEKUTIV AUKTION	3
2.1 Kungörelse	3
2.2 Beskrivning och värdering	3
2.3 Lånebild	4
2.4 Visning	4
2.5 Auktion	5
2.6 Handpenning	5
2.7 Slutbetalning och tillträde	5
2.8 Fortsatt in-teckningsansvar	6
2.9 Om förre ägaren inte flyttar eller har fört bort tillbehör	6
2.10 Överklagande	6
3. UNDERHANDSFÖRSÄLJNING	7

1. INLEDNING

Om en gäldenär inte kan betala sina skulder kan kronofogdemyndigheten utmäta gäldenärens fastighet för att gäldenärens fordringsägare skall få betalt. Den utmäta fastigheten säljs därefter exekutivt antingen genom att kronofogdemyndigheten håller en auktion eller genom att myndigheten ger i uppdrag åt en fastighetsmäklare att sälja fastigheten (s k underhandsförsäljning). Denna informationsskrift handlar om vad Du bör tänka på om Du funderar att köpa en fastighet vid en exekutiv försäljning. När det gäller lagregler på området hänvisas till utskönningsbalken och utskönningsförordningen.

2. EXEKUTIV AUKTION

2.1 Kungörelse

Fastigheter som skall säljas på auktion annonseras (kungörs) i tidningar minst tre veckor före auktionsdagen. Kungörelsen anslås också i kronofogdemyndighetens lokaler. Kungörelsen innehåller betydelsefulla upplysningar rörande fastigheten, såsom upplysningar om fastighetens belägenhet, areal, bebyggelse och taxeringsvärde, det värde som åsatts vid värderingen samt den plats där beskrivningen hålls tillgänglig (se angående beskrivning i nästa avsnitt). Besväras fastigheten av inteckning som ursprungligen har beviljats i en fastighet med annan registerbeteckning, skall kungörelsen även innehålla uppgift om varje tidigare registerbeteckning på den eller de fastigheter i vilka inteckningen har gällt. Uppgift skall dock inte lämnas om beteckningen på fastigheter från vilka inteckningen har avlyfts eller på avstyckningar.

I kungörelsen anges också att fastigheten säljs i det skick som den befinner sig i vid auktions-tillfället (se nedan i avsnitt 2.4).

2.2 Beskrivning och värdering

För varje fastighet som skall säljas på exekutiv auktion finns en beskrivning och värdering. I beskrivningen och värderingen framgår

1. fastighetens beteckning, lagfaren ägare och de upplysningar som i övrigt erhållits om äganderätten till fastigheten,
2. fastighetens areal och ägoslag (t ex tomtmark, åkermark eller skogsmark) och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
3. om ägaren driver näringsverksamhet på fastigheten,
4. om fastigheten är helt eller delvis inrättad för industriell verksamhet,

5. tillbehör i den mån det är påkallat med hänsyn till deras värde eller av annan orsak (se vår informationsskrift ”Vad ingår i fastighetsköpet?” om vad som utgör tillbehör till fastighet),
6. om det på fastigheten finns egendom av betydelse, som framstår som tillbehör men som till följd av förbehåll om återtaganderätt eller av någon annan anledning inte är tillbehör eller beträffande vilken det inte tillförlitligen har kunnat utredas om den hör till fastigheten eller inte,
7. de värden som åsatts fastigheten och tillbehör, om sådana värderats var för sig.

I beskrivningen anges också om några rättigheter besvärar fastigheten, t ex hyresrätter, arrenden eller servitut och det vederlag som utgår för rättigheten.

2.3 Lånebild

Av beskrivning och värdering framgår ofta vilka in-teckningar som finns i fastigheten och vem som är kreditgivare till eventuella lån. Kronofogdemyndigheten kan också lämna upplysningar. Spekulanten/ köparen måste själv ta kontakt med bostadsfinansieringsinstitut eller bank angående eventuellt övertagande av lån. Härvid kan observeras att man vid en exekutiv försäljning normalt inte behöver ta över befintliga lån. Det kan vara mer fördelaktigt att ta helt nya lån (se angående lån i vår informationsskrift ”Att tänka på för Dig som skall låna pengar”).

2.4 Visning

Före auktionen visas fastigheten normalt för spekulanter. Det anges i annonsen när visning sker och som regel visas fastigheten endast vid detta enda tillfälle.

Eftersom grundregeln för exekutiv försäljning är att fastigheten säljs i det skick den befinner sig i vid auktionstillfället är det mycket viktigt att spekulanter - utöver att noga läsa kronofogdemyndighetens beskrivning och värdering - gör en så noggrann undersökning som möjligt av fastigheten vid visningen (se angående köparens undersökningsplikt i våra informationsskrifter ”Fastighetsköpet” och ”Fel i fastighet”).

Anledningen till att spekulanter bör göra en mycket noggrann undersökning är att köparen har små chanser att efter köpet framgångsrikt kunna åberopa dolda fel. Möjligen kan han vända sig mot den förre fastighetsägaren, men förmodligen finns det inte mycket ersättning att hämta hos denne utmätnings- eller konkursgäldenär. Detta innebär att om köparen skall kunna göra några påföljder gällande med anledning av fel i fastigheten bör han kunna visa att *kronofogde-myndigheten* begått något fel, t ex givit felaktiga uppgifter i beskrivningen. Här kan nämnas rättsfallet NJA 1987 s. 954. Det bostadshus som ingick i köpet visade sig senare

till en del ligga utanför fastighetsgränsen. Med tillämpning av 3 kapitlet 2 § skadeståndslagen (fel eller försummelse vid myndighetsutövning) tilldömde HD köparen skadestånd.

Det ter sig svårt att helt komma ifrån köpet, också om kronofogdemyndigheten begått fel i beskrivningen eller på annat sätt. Auktionen vinner laga kraft efter tre veckor och kan därefter fås att gå tillbaka endast med särskilda rättsmedel, i detta fall resning. Det krävs dock synnerliga skäl för att en exekutiv försäljning skall hävas, vilket beror på att det är svårt att återställa prestationerna, alltså att återta den betalning borgenärerna fått och den fastighet inroparen köpt.

2.5 Auktion

Auktionen inleds med ett bevakningssammanträde där auktionsförrättaren bl a går igenom alla fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Auktionsförrättaren går också igenom försäljningsvillkoren och alla får möjlighet att ställa frågor. Det är viktigt att alla oklarheter så långt som möjligt är utredda innan budgivningen börjar.

Budgivningen går till på samma sätt som vid andra auktioner, d v s med bud och överbud. När klubban fallit för det högsta budet beslutar kronofogdemyndigheten om budet kan godtas.

2.6 Handpenning

Den som ropar in fastigheten är skyldig att genast efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen, dock minst kostnaderna i ärendet. Betalning kan ske med kontanter, postväxel eller check (observera att pengar måste finnas på checkkontot redan före auktionen) utställd på kronofogdemyndigheten. Inroparen kan också betala med kontokort och bör i så fall redan i förväg kontrollera med sin bank att han kan betala tillräckligt stort belopp på auktionen. Inroparen får ett kvitto på betalningen.

Om inroparen inte kan betala handpenningen genast ropas fastigheten ut på nytt.

2.7 Slutbetalning och tillträde

Resterande del av köpeskillingen skall betalas senast vid fördelningssammanträdet (sammanträde där kronofogdemyndigheten fördelar pengarna mellan borgenärerna), vilket hålls cirka fyra veckor efter auktionen. Om inroparen inte fullföljer köpet genom att betala senast denna dag riskerar han att förlora det belopp han betalat som handpenning. När auktionen har vunnit laga kraft och köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet, utfärdar kronofogdemyndigheten köpebrev.

Tillträde kan normalt ske på fördelningsdagen. Kronofogdemyndigheten kan dock medge inroparen att taga vård om fastigheten eller del därav före tillträdesdagen. Har förre ägaren inte någon annan bostad, kan kronofogdemyndigheten även tillåta honom att bo kvar på fastigheten högst tre månader efter tillträdesdagen.

2.8 Fortsatt inteckningsansvar

Inteckning som inte täcks av köpeskillingen för fastigheten förlorar sin verkan till motsvarande belopp om inte kronofogdemyndigheten på begäran av köparen förordnar om fortsatt inteckningsansvar. Köparens intresse av fortsatt inteckningsansvar motiveras av att köparen kan utnyttja pantbrevet för belåning, dvs han slipper kostnaden (stämpelskatt och expeditionsavgift) för att ta ut nya pantbrev i fastigheten. Förordnande om fortsatt inteckningsansvar förutsätter att pantbrevet inges till kronofogdemyndigheten eller finns som datapantbrev.

2.9 Om förre ägaren inte flyttar eller har fört bort tillbehör

Om förre ägaren inte har flyttat ut på fördelningsdagen kan köparen vända sig till kronofogdemyndigheten och begära handräckning. Denna handräckning verkställs i form av avhysning. Handräckning kan också beviljas för att ta tillbaka fastighetstillbehör, t ex en tvättmaskin, som förre ägaren olovligt tagit med sig. Förfarandet är kostnadsfritt för köparen. Begäran om handräckning kan göras formlost hos kronofogdemyndigheten.

2.10 Överklagande

Auktionen kan komma att överklagas. Köparen skall dock ändå betala resterande köpeskillning på den bestämda fördelningsdagen.

Utan hinder av att auktionen överklagas får köparen också tillträda fastigheten på den bestämda dagen, om inte tingsrätten förordnat att någon åtgärd för verkställighet tills vidare inte skall vidtas eller, om det finns synnerliga skäl, att en redan vidtagen åtgärd skall hävas. Får köparen på grund av sådant förordnande ej tillträda fastigheten och är hindret ej hävt inom tre månader från den bestämda tillträdesdagen, får han frånträda köpet och återfå vad han har betalat jämte upplupen ränta. Detta förutsätter dock att han gör anmälan därom hos kronofogdemyndigheten medan hindret alltjämt består.

3. UNDERHANDSFÖRSÄLJNING

Ibland beslutar kronofogdemyndigheten att sälja fastigheten genom att anlita en fastighetsmäklare (underhandsförsäljning). Detta sker främst för att få en högre köpeskillning.

För att en underhandsförsäljning genom mäklare skall få ske krävs att det inte råder några oklarheter beträffande fastigheten. Det måste t ex vara klart var alla pantbrev finns. Det krävs vidare att fastighetsägaren i viss utsträckning vill medverka eftersom fastighetsmäklaren inte har rätt att använda tvång. Fastighetsägaren måste sålunda låta mäklaren ta kontakt med honom och han måste låta mäklaren ordna så att fastigheten kan visas.

När mäklaren genomför en exekutiv försäljning går det till på ungefär samma sätt som vid frivilliga fastighetsförsäljningar. Mäklaren annonserar fastigheten och visar fastigheten. När en eller flera seriösa spekulanter utkristalliserats informerar fastighetsmäklaren dessa om att det rör sig om en exekutiv försäljning under hand och vad detta innebär. Det skall klargöras för köparen att försäljningen regleras i utsökningsbalken. Köparen måste också ha klart för sig att fastigheten säljs i det skick den befinner sig på försäljningsdagen (se ovan i avsnitt 2.4). Kronofogdemyndigheten har inte något ansvar enligt jordabalkens regler om fel i fastighet. Staten är enbart skadeståndsskyldig för fel och försummelse, som hänför sig till det exekutiva förfarandet.

Även vid underhandsförsäljning skall köparen först betala en handpenning, varvid en särskilt upprättad köpehandling skrivs under av kronofogdemyndigheten och köparen. Återstoden av den kontanta köpeskillningen skall betalas senast tio veckor efter det att köpehandlingen upprättades. Försummas det är köpet ogiltigt och köparen riskerar att förlora handpenningen.

När köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet och försäljningen vunnit laga kraft utfärdar kronofogdemyndigheten köpebrev. Köparen får som regel tillträda fastigheten när full betalning skett.

Tidigare nämnda regler om fortsatt inteckningsansvar, handräckning och överklagande gäller också vid försäljning under hand (se avsnitt 2.8, 2.9 och 2.10).



VILLAÄGARNAS JURISTBYRÅ -experten på privatjuridik



Villaägarnas Juristbyrå för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Medlemsrabatt 25 procent.

Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller juristbyra@villaagarna.se



VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING -kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

Alla medlemmar har tillgång till **fri rådgivning** i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

Kontakta oss på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på www.villaagarna.se

