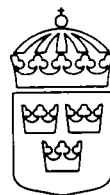


Regeringens proposition 1993/94:191



Exekutiv försäljning av fast egendom

Prop.
1993/94:191

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 10 mars 1994

Carl Bildt

Gun Hellsvik
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att reglerna för exekutiv försäljning under hand av fast egendom ändras så att förfarandet i vissa avseenden likställs med förfarandet vid försäljning på offentlig auktion. Underhandsförsäljning skall kunna ske även om samtliga fordringar med förmånsrätt i fastigheten inte blir tillgodosedda. Kravet på ägarens samtycke till underhandsförsäljning slopas. Vidare föreslås att en konkursförvaltare, när konkursgäldenären är en juridisk person, skall kunna begära exekutiv försäljning av boets fasta egendom för sin fordran på arvode och för kostnader som hänför sig till fastigheten. Konkursförvaltaren föreslås också få rätt att begära exekutiv försäljning av fast egendom som ingår i konkursboet för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i en fastighet. Förslaget innehåller även en regel om att utnämningsverkan under vissa förutsättningar skall bortfalla.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1994.

1	Förslag till riksdagsbeslut	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken	4
2.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	9
2.3	Förslag till lag om ändring i konkurslagen (1987:672)	10
3	Ärendet och dess beredning	11
4	Exekutiv försäljning av fast egendom under hand	11
5	Exekutiv försäljning på begäran av konkursförvaltaren	26
6	Utmättningsverkan	32
7	Kostnader	34
8	Ikraftträdande	34
9	Författningskommentar	34
9.1	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken	34
9.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	37
9.3	Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1987:672)	37
Bilaga 1	Riksskatteverkets lagförslag	38
Bilaga 2	Förteckning över remissinstanserna	46
Bilaga 3	Lagrådsremissens lagförslag	47
Bilaga 4	Lagrådets yttrande	54
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 10 mars 1994	55

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 1993/94:191

Regeringen föreslår att riksdagen
antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i utsökningsbalken,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i konkurslagen (1987:672).

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 27 §, 12 kap. 13 och 56 - 60 §§, samt 18 kap. 6 § utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap. 27 §¹

Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg eller fast egendom anses egendomen omedelbart utmätt.

Denna verkan förfaller, om *ej* försäljning begärs hos kronofogdemyndigheten inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft.

Denna verkan förfaller, om *inte* försäljning begärs hos kronofogdemyndigheten inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft. *Utmätningssverkan förfaller dessutom om borgenären hos kronofogdemyndigheten anmäler att han inte kommer att begära försäljning.*

Begäran om försäljning görs hos en kronofogdemyndighet som enligt 8 § är behörig att pröva frågan om utmätning. Försäljning av fast egendom skall dock begäras hos kronofogdemyndigheten i det län där egendomen finns. Denna myndighet får överlämna målet till en annan kronofogdemyndighet, om det behövs för att samordna verkställigheten mot en gäldenär.

12 kap. 13 §

Borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970:979), kan begära att fastigheten säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning är ostridig eller styrks. Hör fastigheten till konkursbo, har även borgenär, vars fordran är förenad med panträtt i fastigheten, sådan befogenhet.

Förvaltaren i en konkurs kan begära att fastigheten säljs för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten. Förvaltaren kan också begära att

¹ Senaste lydelse 1993:893.

fastigheten säljs för hans fordran avseende arvode och sådana kostnader för fastighetens vård under konkursen som skall utgå ur fastigheten, om konkursgäldenären är en juridisk person.

Vill borgenär ansluta sig enligt första stycket, skall han anmäla det hos kronofogdemyndigheten senast två veckor före bevakningssammanträdet.

Om borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen, har begärt att fastigheten säljs för hans fordran, får förfarandet ej läggas ned därför att frågan om försäljning för annan borgenärs eller konkursboets räkning förfaller.

<p>I fråga om rätt att <i>utlösa</i> den som har anslutit sig enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 12 §.</p>	<p>I fråga om rätt att <i>lösa ut</i> den som har anslutit sig enligt första eller andra stycket tillämpas bestämmelserna i 12 §.</p>
--	---

56 §²

Sådant förordnande av kronofogdemyndigheten om fortsatt inteckningsansvar som avses i 6 kap. 12 § jordabalken får meddelas på begäran av köparen.

Har fastighet sålts i fall som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje meningen jordabalken, får förordnande om fortsatt inteckningsansvar meddelas beträffande gemensam inteckning som besvårar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran som är förenad med panträtt på grund av inteckningen har blivit täckt. Om medel som har inlutit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevets belopp, får förordnande ej meddelas beträffande motsvarande del av inteckningen.

<p>Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det <i>ej förut</i> är tillgängligt för kronofogdemyndigheten.</p>	<p>Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning <i>eller; vid försäljning under hand, innan kronofogdemyndigheten utfärdar köpebrev.</i> Därvid skall pantbrevet inges, om det <i>inte redan</i> är tillgängligt för kronofogdemyndigheten.</p>
--	--

² Ytterligare ändringar föreslagna i prop. 1993/94:197.

Utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten.

Innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand skall ägaren och sökanden beredas tillfälle att yttra sig.

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av pant rätt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har

En utmätt fastighet får säljas under hand, om en försäljning i sådan ordning bedöms vara mer ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Vid bedömningen av om en försäljning under hand är mer ändamålsenlig skall särskilt beaktas förutsättningarna för att därigenom erhålla en högre köpeskillning för fastigheten än vid försäljning på auktion.

Fastigheten får inte säljas under hand om en inskriven rättighet har sämre rätt än en fordran som är förenad med pant rätt om fordringen inte täcks av köpeskillningen. Försäljning får dock ske om innehavare av sådan fordran samtycker till en sådan försäljning. En fastighet som är gemensamt in-tecknad med annan fastighet får inte säljas under hand.

58 §³

Vid försäljning under hand skall en sakägarförteckning upprättas. Därvid tillämpas 25 och 26 §§, 27 § första och tredje styckena, 28 §, 29 § första stycket 1 - 3, 29 § andra och tredje styckena samt 31 §.

I fråga om försäljningen och villkoren för denna tillämpas 32 och 34 §§, 37 § första stycket, 38 § första stycket samt 40 §.

³ Senaste lydelse 1990:1388.

avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller vad som sägs i 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandlingen har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 §. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast tio veckor efter det att köpehandlingen upprättades. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Bestämmelserna i 45 § om vissa rättsföljder och 56 § första stycket om fortsatt inteckningsansvar gäller även vid försäljning under hand.

59 §

Försäljningen sker genom upprättande av köpehandling som underskrivs av kronofogdemyndigheten och köparen.

Innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand skall ägaren och sökanden ges tillfälle att yttra sig. Innehavare av sådana fordringar och rättigheter som avses i 25 § första stycket skall delges en underrättelse om försäljningen och samtidigt uppmanas att inom viss tid anmäla sin rätt till kronofogdemyndigheten.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har försäljningen föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop har skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Om ägaren ej har godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast underrättas om försäljningen.

En borgenär vars fordran är för- enad med panträtt i fastigheten skall, om fordringen inte blir täckt av erbjuden köpeskillning, ges tillfälle att köpa fastigheten till ett pris som överstiger den erbjudna köpeskillningen.

60 §

Om inte något annat följer av 58 § eller 59 § andra stycket bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Försäljningen sker genom att en särskilt upprättad köpehandling skrivs under av kronofogdemyndigheten och köparen.

Ägaren skall genast underrättas om försäljningen.

Har köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § fjärde stycket och har försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar kronofogdemyndigheten köpebrev.

När köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § fjärde stycket och försäljningen vunnit laga kraft, skall kronofogdemyndigheten utfärda köpebrev.

Bestämmelserna i 48 § gäller också i fråga om försäljning under hand.

18 kap.

6 §⁴

Ett beslut i en fråga som avses i 2 kap. 10 eller 11 § får inte överklagas. I samband med att ett beslut överklagas, genom vilket föreläggande av vite eller annan påföljd har tillämpats, får dock prövning av föreläggandets giltighet påkallas.

Ett beslut som innefattar endast förberedelse till senare beslut och inte rör tredje man får överklagas endast i samband med överklagande av det senare beslutet. Beslutet får dock överklagas särskilt på den grund att målet onödigt uppehålls genom beslutet.

En sakägarförteckning får överklagas endast i samband med att en auktion eller ett beslut om fördelning av influtna medel överklagas.

En sakägarförteckning får överklagas endast i samband med att den exekutiva försäljningen eller beslutet om fördelningen av influtna medel överklagas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

⁴ Senaste lydelse 1993:516.

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 12 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

6 kap.

12 §²

Avser inteckning endast en fastighet och säljes denna på *exekutiv auktion*, är inteckningen, sedan *auktionen* vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen *icke täckes* av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om *ej* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning endast en fastighet och *säljs* denna *exekutivt*, är inteckningen, sedan *försäljningen* vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen *inte täcks* av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om *inte* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljes dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar inteckningen sin verkan, om *ej* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljes endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt utan verkan, om *ej* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp.

Säljes fastighet exekutivt under hand, är inteckning i fastigheten utan verkan till belopp som ur medel, vilka influtit genom särskild försäljning av tillbehör, utfallit på pantbrevets belopp.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1981:784.

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 6 § konkurslagen (1987:672) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.
6 §

Om fast egendom finns i boet, får förvaltaren begära att den säljs exekutivt. Egendomen får också säljas på annat sätt, om förvaltaren anser att det är fördelaktigare för boet.

Har en exekutiv auktion hållits på fast egendom som hör till boet utan att någon försäljning har kommit till stånd, behöver förvaltaren inte vidta ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har någon exekutiv auktion inte ägt rum men finns det anledning att anta att en sådan auktion inte kommer att leda till försäljning, behöver förvaltaren inte vidta någon åtgärd för att sälja egendomen, om samtycke till det har lämnats av de borgenärer som i konkursen kan göra gällande fordringar som skall utgå med särskild förmånsrätt ur egendomen.

Har en exekutiv auktion blivit utlyst på boets fasta egendom, skall förvaltaren före bevakningssammanträdet avlämna den behållning som under konkursen uppkommit av egendomen. Behållning som inte avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljs, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan utdelning sker i konkursen.

Har en exekutiv auktion blivit utlyst på boets fasta egendom, skall förvaltaren före bevakningssammanträdet avlämna den behållning som under konkursen uppkommit av egendomen. Behållning som inte avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljs, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan utdelning sker i konkursen.
Vid försäljning under hand skall behållningen avlämnas före tillträdesdagen.

Förvaltaren skall även senast vid bevakningssammanträdet anmäla arvode, andra kostnader och sådana fordringar som kan göras gällande i konkursen och som bör beaktas vid försäljning av egendomen. När förvaltaren gör en anmälan på en borgenärs vägnar, skall han skriftligen underrätta denne om det.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

Utsökningsbalken (UB) trädde i kraft den 1 januari 1982. Som ett led i strävandena att följa upp ny lagstiftning uppdrog regeringen den 6 november 1986 åt Riksskatteverket (RSV) att inleda arbetet med att göra en utvärdering av utsökningsbalken. Verket överlämnade i juni 1987 rapporten Utvärdering av utsökningsbalken (RSV Rapport 1987:9). Den 14 april 1988 gav regeringen RSV i uppdrag att fortsätta översynen av utsökningsbalken. RSV har därefter överlämnat tre rapporter som har lett till viss lagstiftning. I den andra av dessa rapporter, RSV Rapport 1991:1, behandlas bl.a. omfattningen av kronofogdemyndigheternas undersökningsrätt, reglerna om exekutiv försäljning av fastigheter och vissa frågor om avhysning. Ett i rapporten framlagt förslag om att inrätta ett centralt konkursregister för hela landet behandlas i årets budgetproposition (prop. 1993/94:100 bil. 3 s. 45). Regeringen tar nu upp vissa frågor rörande exekutiv försäljning av fast egendom som behandlas i rapporten.

Rapporten har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Justitiedepartementet (dnr 91-563). De lagförslag i nu aktuella delar som lades fram i rapporten finns i *bilaga 1*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 24 februari 1994 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 3*.

Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*.

En redaktionell ändring har gjorts i lagtexten.

4 Exekutiv försäljning av fast egendom under hand

Regeringens förslag: Reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom under hand anpassas till reglerna för exekutiv försäljning av fast egendom på offentlig auktion. Underhandsförsäljning skall kunna ske även om samtliga fordringar med förmånsrätt i fastigheten inte blir tillgodosedda. Kravet på fastighetsägarens samtycke till underhandsförsäljning slopas.

RSV:s förslag: Överensstämmer i sak med regeringens (se rapporten s. 121 ff).

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser tillstyrker i huvudsak förslaget eller lämnar det utan erinran. Flera remissinstanser efterlyser dock en mera detaljerad reglering på olika punkter.

Skälen för regeringens förslag: Reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom finns i 12 kap. UB. Här föreskrivs som huvudregel att utmätt fast egendom skall säljas på offentlig auktion (12 kap. 1 §). Utmätt fastighet får dock säljas under hand om en sådan försäljning anses vara mer ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten (12 kap. 57 § första stycket). Bestämmelserna om underhandsförsäljning reglerar endast formerna för försäljningen; det är fortfarande fråga om exekutiv försäljning av utmätt egendom. Förfarandet vid en försäljning under hand påminner om en frivillig fastighetsförsäljning. Kronofogdemyndigheten anlitar oftast mäklare som på myndighetens uppdrag försöker sälja fastigheten. Köpeavtalet träffas sedan mellan kronofogdemyndigheten och köparen, vilka skriver under köpehandlingen. För att en underhandsförsäljning skall kunna ske måste fastighetsägaren godkänna försäljningsvillkoren. Ägarens godkännande behövs emellertid inte om kronofogdemyndigheten först försökt sälja fastigheten på auktion utan att godtagbart inrop har skett och försäljningen sker på gynnsammare villkor. Om ägaren inte har godkänt försäljningsvillkoren skall han genast underrättas om försäljningen (12 kap. 59 § tredje stycket).

Försäljning under hand inverkar inte på inteckningar och skriftligt upplåtna rättigheter i fastigheten. I detta hänseende är en underhandsförsäljning i princip jämställd med en frivillig försäljning. En förutsättning för att en underhandsförsäljning skall få äga rum är att samtliga förmånsberättigade fordringar jämte förrättningskostnaderna täcks av köpeskillingen (12 kap. 58 § första stycket). Borgenärerna kan dock helt eller delvis avstå från sina säkerheter. Vidare kan de i vissa fall få betalt ur andra tillgängliga medel. Sökanden kan också medge att försäljning sker utan att förrättningskostnaderna blir täckta. I dessa situationer kan alltså försäljning ske till ett lägre belopp. Rättigheter som upplåtits i fastigheten och som grundas på skriftlig handling skall förbehållas vid en underhandsförsäljning. Även muntligen upplåten hyresrätt avseende bostadslägenhet i en hyresfastighet skall förbehållas om hyresgästen har tillträtt lägenheten.

Köparen skall lämna handpenning enligt samma regler som gäller när en fastighet har ropats in på auktion. Härefter skall köparen senast fyra veckor efter det att köpehandlingen har upprättats betala resten av den kontanta köpeskillingen (12 kap. 58 § tredje och fjärde stycket).

Utvecklingen på fastighetsmarknaden de senaste åren har bl.a. fått till följd att allt fler fastigheter blivit föremål för exekutiva åtgärder. Samtidigt har kronofogdemyndigheternas arbetsbelastning ökat avsevärt. Detta har inneburit att myndigheternas handläggningstider i ärenden om exekutiv försäljning av fast egendom ofta har blivit mycket långa. När fastigheterna sedan sålts har detta i regel skett genom offentlig auktion. Både RSV och de stora låneinstituterna på marknaden har påtalat behovet av att regelverket i utsökningsbalken ändras så att kronofogdemyndig-

heterna kan välja den lämpligaste försäljningsformen i varje enskilt fall. Det har framhållits att en försäljning under hand ofta ger en högre köpeskillning än om försäljningen sker vid en auktion. Svenska Bankföreningen, som är de affärsbanksägda bostadsinstitutens branschorganisation, har i en skrivelse till Justitiedepartementet den 14 oktober 1992 hemställt att regeringen skyndsamt genomför ändringar i reglerna för exekutiv försäljning av fast egendom och att dessa ändringar baseras på RSV:s förslag. Bostadsfinansieringsinstitutet Stadshypotek och Spintab har ställt sig bakom Bankföreningens framställning.

Bankföreningen har i en skrivelse till regeringen den 1 oktober 1993 redovisat material enligt vilket underhandsförsäljning oftast leder till en mycket snabbare avyttring av fastigheterna än vid försäljning på auktion. Låneräntor och dröjsmålsräntor, vilka i många fall uppgår till betydande belopp, hålls då nere i jämförelse med vad som blir fallet vid ett utdraget auktionsförfarande.

Det förhållandet att försäljningen tas om hand av en professionell fastighetsmäklare innebär att möjligheterna att få ett bra pris för fastigheten ökar avsevärt. En mäklare kan med sina kontakter, spekulantregister, utformning av annonser etc. nå potentiella köpare i en helt annan utsträckning än vad som är möjligt för kronofogdemyndigheten. Detta är i och för sig fullt naturligt i belysning av mäklarens och kronofogdemyndighetens olika verksamheter. Det finns därför anledning att förvänta sig att en försäljning under hand resulterar i en högre köpeskillning än om fastigheten säljs på en exekutiv auktion och att en underhandsförsäljning i ett stort antal fall skulle vara det för alla inblandade bästa sättet att sälja en fastighet exekutivt.

Utöver möjligheten att få ett bättre pris finns det även andra omständigheter som talar för att kronofogdemyndigheterna borde få större möjligheter att använda underhandsförfarandet. Så kan fastigheten i fråga på grund av sina speciella egenskaper lämpa sig för en försäljning genom mäklare. Denne har möjligheter att visa fastigheten flera gånger och då närmare diskutera med spekulanterna t.ex. vad som behöver förbättras på fastigheten. Mäklaren kan också hjälpa till med att upprätta kalkyler för boendekostnader samt förmedla kontakter med kreditgivare. Vidare kan kretsen av potentiella spekulanter vara så liten att en auktion ter sig meningslös. Försäljning genom underhandsförfarande kan också många gånger vara mer skonsamt på det personliga planet mot framför allt fastighetsägaren.

Anledningarna till att underhandsförsäljning med de gällande reglerna inte kan ske i önskvärd utsträckning är flera. En är att ägaren skall godkänna försäljningsvillkoren och att ägaren därmed kan omöjliggöra att fastigheten snabbt bjuds ut till försäljning under hand genom att ställa orimliga krav på köpeskillning. Reglerna om att en underhandsförsäljning inte inverkar på inteckningar och att köparen skall åläggas att svara för alla förmånsberättigade fordringar vid en underhandsförsäljning verkar också hindrande genom att en borgenär som har accepterat ett pantbrev med säkerhet utanför fastighetens saluvärde kan hindra en underhandsförsäljning och framtinga en auktionsförsäljning mot bättre prioriterade borgenärens vilja. Exekutiv underhandsförsäljning försvåras också av att

köpeskillingen, utöver handpenningen, måste betalas inom så kort tid som fyra veckor efter upprättad köpehandling.

Mot denna bakgrund finns det anledning att överväga om inte reglerna om underhandsförsäljning kan ändras så att denna försäljningsform i nu berörda hänseenden likställs med försäljning på auktion. Ytterligare vissa frågor, som närmast är att hänföra till själva förfarandet, måste övervägas i sammanhanget. I vilken utsträckning bör t.ex. de regler om sakägarförteckning, kungörelseförfarande, bevakningsförfarande och fördelningssammanträde som gäller för exekutiva auktioner i så fall göras tillämpliga på underhandsförsäljningar? Också rätten att överklaga vissa av kronofogdemyndighetens beslut aktualiseras.

Underhandsförsäljning är ett alternativ till försäljning på auktion som kan användas under vissa förutsättningar. Enligt 12 kap. 57 § UB får underhandsförsäljning ske när en sådan är mer ändamålsenlig än en auktion. Denna princip bör behållas. Reglerna om försäljning under hand bör således inte utformas så att de utesluter en försäljning på auktion. I stället bör en reform syfta till att reglerna utformas på ett sätt som ger kronofogdemyndigheten större handlingsfrihet att välja det försäljningssätt som passar bäst i det enskilda fallet. En viktig omständighet när det gäller valet av försäljningsform bör då vara vad som bedöms ge den bästa nettobehållningen.

Det är långt ifrån alla objekt som lämpar sig för en underhandsförsäljning. En sådan försäljning kan enligt de gällande reglerna endast komma i fråga för fastigheter med klara och otvistiga förhållanden. Reglerna om underhandsförsäljning lämpar sig bäst för den typiska villa- eller fritidsfastigheten utan alltför många panträttshavare och utan belastande rättigheter. I de fall då förhållandena är komplicerade är det inte lämpligt att frångå det mera formbundna förfarandet som en auktionsförsäljning innebär. Det finns ingen anledning att överväga några ändringar i detta hänseende. Kravet i 12 kap. 57 § första stycket på att alla fordringar och rättigheter som belastar fastigheten skall vara utredda bör därför stå kvar. Frågan är i stället om man inte borde begränsa tillämpningsområdet ytterligare. Regeringen återkommer till denna fråga i det följande.

Förmånsberättigade fordringars behandling

Av 12 kap. 58 § UB följer att borgenärerna i dag får alla sina förmånsberättigade fordringar täckta vid underhandsförsäljning. Om en köpeskillning motsvarande dessa fordringar inte kan uppnås, krävs för genomförandet av underhandsförsäljning att borgenärerna avstår från sin förmånsrätt i fastigheten. Borgenärerna har intresse av att kronofogdemyndigheten kan välja det mest ändamålsenliga försäljningssättet. Syftet härmed är ju att få ett så högt försäljningspris som möjligt. Frågan är om en motvillig borgenär, eller en borgenär som av olika skäl väljer att förhålla sig helt passiv under ett exekutivt förfarande, bör kunna förhindra att underhandsförsäljning väljs om kronofogdemyndigheten, och

kanske alla övriga borgenärer, funnit att en sådan försäljning är mer ändamålsenlig än en auktion.

En förutsättning för att man skall kunna överväga en ordning som innebär att fastigheten får säljas under hand även om inte samtliga pantborgenärer blir fullt ut tillgodosedda är att dessa, liksom vid auktion, ges en möjlighet att skydda sina fordringar genom att själva köpa fastigheten. I annat fall skulle konsekvenserna för borgenärerna bli alltför långtgående. Borgenärerna kan redan enligt de gällande reglerna, oavsett vilken försäljningsform som tillämpas, lösa ut sökanden genom att betala exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna och på så sätt förhindra en försäljning. Den ordning som gäller vid auktioner, att kronofogdemyndigheten inte får godta en erbjuden köpeskilling, såvida inte berörda sakägare accepterar priset, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås måste självfallet göras tillämplig på underhandsförsäljningar. Man skulle dessutom kunna förstärka borgenärsskyddet vid en underhandsförsäljning genom att bereda borgenärer med sämre rätt än utmätningsborgenären tillfälle att köpa fastigheten till ett pris som överstiger vad övriga spekulanter är villiga att betala. Härigenom skulle det finnas tillräckliga garantier för att borgenärerna vid underhandsförsäljning inte får en sämre ställning än vid en auktion.

Om reglerna utformas på detta sätt bör man enligt vår mening kunna ändra reglerna för underhandsförsäljning så att kronofogdemyndigheten får välja den försäljningsform som kronofogdemyndigheten anser ger den högsta köpeskillingen och sälja fastigheten under hand trots att inte samtliga prioriterade fordringar täcks av köpeskillingen. Regeln i 12 kap. 58 § första stycket om att köparen vid en underhandsförsäljning skall svara för alla förmånsberättigade fordringar bör därför ändras och utgångspunkten bör i stället vara att borgenärernas och utmätningsökandens ställning blir densamma som vid exekutiv auktion. Motsvarande regler som gäller för auktion om att skyddsbeloppet – det sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna – skall täckas av köpeskillingen och att försäljning mot sökandens bestridande inte får ske om inte exekutionsfordringen blir täckt bör således vara tillämpliga på underhandsförsäljning. Vidare bör rättsföljderna av en underhandsförsäljning vara desamma som vid en auktion, såvitt avser de förmånsberättigade fordringar som belastar fastigheten.

Enligt 12 kap. 45 § första stycket UB blir rättsföljden av en exekutiv auktion att fastigheten därefter inte svarar för fordringar enligt 6 § 1 och 7 § 1 och 2 förmånsrättslagen (1970:979), s.k. legala förmånsrätter. Vidare kan en pantborgenär enligt 12 kap. 45 § andra stycket i princip inte efter en auktionsförsäljning göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än vad som avräknats på köpeskillingen. Dessa regler bör således tillämpas även vid underhandsförsäljning. En regel om detta bör tas in i 12 kap. 58 §.

En fastighet kan inte efter en exekutiv försäljning fortsätta att utgöra säkerhet för skulder som en ny ägare inte har övertagit. Detta innebär att inteckningarnas giltighet får vidkännas förändringar och att 6 kap.

12 § första stycket jordabalken (JB) bör ändras så att exekutiv underhandsförsäljning jämföras med exekutiv auktion, såvitt avser teckningarnas giltighet. Det innebär att teckningarna vid en underhandsförsäljning blir utan verkan till belopp som inte täcks av köpeskillingen eller de övriga medel som kan inflyta. Kronofogdemyndigheten bör också, på samma sätt som vid auktion, vid underhandsförsäljning kunna förordna om s.k. fortsatt teckningsansvar, dvs. på begäran av köparen kunna förordna att en teckning som annars skulle bli utan verkan i fastigheten på grund av att den inte täcks av köpeskillingen, alljämt skall bestå. En regel om förordnande av fortsatt teckningsansvar bör tas in i 12 kap. 58 §. Någon skyldighet för kronofogdemyndigheten att alltid upplysa köparen om denna möjlighet, vilket har föreslagits under remissbehandlingen, anser regeringen inte bör införas.

Regeringen föreslår att 12 kap. 58 § UB och 6 kap. 12 § JB ändras i enlighet med det sagda. Bestämmelsen om att borgenärerna skall ges möjlighet att själva köpa fastigheten bör tas in i 12 kap. 59 § UB.

De nu föreslagna ändringarna medför att underhandsförsäljning i praktiken kommer att kunna användas även när en konkursförvaltare begär exekutiv försäljning av fastigheter som ingår i ett konkursbo. Det aktualiserar frågan om en pantborgenär kan göra gällande en eventuell restfordran efter en underhandsförsäljning i annan egendom som finns i konkursboet. Tidigare har hävdats att någon rätt till oprioriterad utdelning ur annan egendom normalt inte finns när konkursförvaltaren säljer en fastighet under hand enligt konkurslagens (1987:672) bestämmelser. Som skäl för detta har anförts att man kan konstatera brist i fastigheten endast efter en exekutiv auktion eller ett misslyckat försök att sälja på auktion som skett på begäran av pantborgenären eller en bättre prioriterad sakägare (se Welamson, Konkursrätt 1961 s. 382 ff). Numera torde emellertid den allmänt rådande uppfattningen vara den motsatta, nämligen att en borgenär med panträtt i fast egendom kan erhålla utdelning såsom oprioriterad utan att det genom en exekutiv auktion blivit styrkt att han inte fått täckning ur panten (se Walin, Palmér: Konkurslagen, 1994, s. 741). Genom att rättsföljderna av en exekutiv underhandsförsäljning i för detta sammanhang relevanta delar blir desamma som av en auktion undanröjs varje tvivel om att en pantborgenär kommer att kunna göra gällande en restfordran efter en exekutiv försäljning under hand i annan egendom som ingår i konkursboet.

Särskilda rättigheters behandling

Fast egendom belastas ofta av särskilda rättigheter. Dessa kan vara t.ex. arrende, hyra, tomträtt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Vid försäljning på exekutiv auktion gäller enligt 12 kap. 33 § första stycket UB som utgångspunkt att rättigheter med bättre rätt än den fordran för vilken försäljning sker blir skyddade utan särskilt förbehåll. Rättigheter med sämre rätt än exekutionsfordringen skall förbehållas särskilt under vissa förutsättningar (12 kap. 33 § andra stycket). Det finns vidare en

möjlighet att skydda vissa rättigheter genom förbehåll vid auktionen (12 kap. 39 §).

Enligt nuvarande regler om underhandsförsäljning skall alla rättigheter som upplåtits före försäljningen förbehållas, under förutsättning att rättigheterna grundas på skriftlig handling. Vidare skall varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en hyresfastighet förbehållas, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. Det skulle underlätta förfarandet vid underhandsförsäljning om dessa regler kunde behållas oförändrade. Det förhållandet att underhandsförsäljning även i fortsättningen endast skall komma i fråga för fastigheter med enkla och otvistiga förhållanden talar för att behålla de nuvarande reglerna. Också den omständigheten att reglerna om bevakningssammanträde och kungörelseförfarande – såsom nedan kommer att utvecklas – inte bör tillämpas vid underhandsförsäljning utgör skäl för att samtliga rättigheter också i fortsättningen skall bestå även efter en försäljning under hand.

Emellertid skulle med hänsyn till att en underhandsförsäljning – i enlighet med vad som ovan redovisats – föreslås få samma rättsföljder för fordringar och panträtter som en auktionsförsäljning en sådan ordning innebära att jordabalkens regler om företrädesordningen mellan in-teckning och inskrivning av rättighet åsidosätts (se 17 kap. 6 § andra stycket JB). Som exempel kan nämnas det fallet att det i en fastighet gäller en rad in-teckningar just inom ramen för marknadsvärdet och att det också finns några inskrivna nyttjanderätter med sämre rätt, som är oförmånliga för fastighetsägaren och därmed belastande. Om dessa skulle bestå skulle köpeskillingen sänkas, vilket går ut över panthavare med bättre rätt enligt företrädesreglerna. Detta är inte godtagbart.

Det finns olika tänkbara sätt att komma till rätta med det nu beskrivna problemet. Ett sätt är att låta motsvarande regler om rättigheter vid auktionsförsäljning bli tillämpliga även när en fastighet säljs under hand. Det skulle dock innebära en nackdel genom att regelverket för och förfarandet vid underhandsförsäljning förlorar i enkelhet. Man kan också tänka sig en reglering som innebär att underhandsförsäljning inte får ske om fastigheten belastas med rättigheter som har sämre rätt än de in-teckningar som beviljats i fastigheten. En sådan ordning skulle vara lätt att tillämpa och i överensstämmelse med grundtanken att det i första hand är fastigheter utan större ekonomiska belastningar som bör säljas under hand. Det negativa med en sådan lösning är att tillämpningsområdet för underhandsförsäljning kan komma att begränsas mer än vad som är önskvärt. Det är fullt tänkbart att det i flera fall kan förekomma fastigheter som belastas av rättigheter med sämre rätt än in-teckningarna men som likväl skulle lämpa sig för en underhandsförsäljning. Så torde särskilt vara fallet när rättigheterna inte alls eller endast i mindre mån inverkar på fastighetens köpeskillning. En lämplig medelväg kan därför vara att behålla regeln om att rättigheterna består efter en underhandsförsäljning och komplettera denna med en regel om att underhandsförsäljning inte får ske om företrädesordningen rubbas såvida inte borgenär som drabbas samtycker.

Det nu sagda tar bara sikte på rättigheter som är inskrivna. Frågan är då hur övriga rättigheter som enligt de nu gällande reglerna skall förbehållas vid en försäljning under hand skall behandlas. Man bör här – liksom vid försäljning på auktion – skilja på rättigheter som utgör en ekonomisk belastning på fastigheten och sådana som inte är till någon nackdel för borgenärer med bättre rätt. Vid auktion gäller att icke belastande rättigheter skall förbehållas särskilt (12 kap. 33 § andra stycket; jfr 29 § första stycket 4). På samma sätt bör rättigheter som inte utgör någon ekonomisk belastning kunna förbehållas vid försäljning under hand. Rättigheter som utgör en ekonomisk belastning på fastigheten bör däremot inte tillåtas bestå efter en underhandsförsäljning. Enligt regeringens mening kräver inte detta någon särskild reglering. Om de aktuella rättigheterna utgör en ekonomisk belastning blir det normalt inte aktuellt att sälja fastigheten under hand. Kronofogdemyndigheten skall ju välja den försäljningsform som ger det bästa priset och om rättigheterna utgör en ekonomisk belastning blir underhandsförsäljning oftast inte mer ändamålsenlig än auktion. Skulle en underhandsförsäljning – trots den belastning som rättigheten utgör – inbringa en högre köpeskillning än en auktion innebär detta en fördel för borgenärerna eftersom de i så fall får mer betalt av sina fordringar. Övriga skriftligen upplåtna rättigheter liksom muntliga hyresavtal till bostadslägenhet i en hyresfastighet bör därför alltid kunna förbehållas vid en underhandsförsäljning.

Det är viktigt att framhålla att de nu beskrivna problemställningarna i praktiken inte torde komma att aktualiseras i någon större utsträckning. Detta att kronofogdemyndigheten skall välja det försäljningssätt som ger det högsta priset utesluter oftast en underhandsförsäljning i de fallen. Den typiska villa- eller fritidsfastigheten, vilken är den som i första hand skall bli föremål för underhandsförsäljning, belastas inte heller särskilt ofta av några rättigheter. Det bör således inte bli några problem med att sälja dessa fastigheter under hand.

Mot bakgrund av vad som nu anförts föreslås att reglerna om underhandsförsäljning i 12 kap. 57 § kompletteras med en regel om att underhandsförsäljning inte får ske om detta innebär att inskrivna rättigheter med sämre rätt än inteckningarna i fastigheten består samtidigt som någon inteckning helt eller delvis förlorar sin verkan, såvida inte berörd borgenär lämnar sitt samtycke till en sådan försäljning. Bestämelsen i 12 kap. 58 § tredje stycket om att alla före försäljningen skriftligen upplåtna rättigheter skall förbehållas gäller oförändrad även i fortsättningen.

Sakägarförteckning

Enligt de nuvarande bestämmelserna finns inte något krav på att en sakägarförteckning måste upprättas när en fastighet skall säljas exekutivt under hand. Detta får främst ses mot den bakgrunden att samtliga förmånsberättigade fordringar och i princip alla rättigheter är skyddade vid en sådan försäljning. RSV:s förslag innehåller inga regler om att

sakägarförteckning skall upprättas vid underhandsförsäljning. Om en underhandsförsäljning i viktiga delar får samma rättsföljder som en auktion kommer enligt regeringens mening frågan om behovet av en sakägarförteckning vid underhandsförsäljning i ett helt nytt läge. Regelsystemet för exekutiv försäljning på auktion, så som det är uppbyggt i 12 kap. UB, bygger nämligen på att det finns en sakägarförteckning. Man skulle kunna säga att den utgör det instrument som olika rättsverkningar av auktionen är knutna till. Mot denna bakgrund blir en sakägarförteckning nödvändig även vid underhandsförsäljning. En fullständig förteckning över samtliga fordringar och rättigheter som skall beaktas vid försäljning bör därför finnas tillgänglig även när en fastighet säljs exekutivt under hand. Sakägarförteckningen bör fylla samma funktion och syfte som vid auktion. En bestämmelse om att sakägarförteckning skall upprättas vid underhandsförsäljning bör tas in i 12 kap. 58 §.

Kungörelseförfarandet

I 12 kap. 20 § UB och 12 kap. 15, 16 och 19 §§ utsökningsförordningen (1981:981) regleras kungörelseförfarandet vid auktionsförsäljning. Syftet med kungörelsen är främst att de som har fordringar och rättigheter som berörs av en försäljning samt eventuella spekulanter skall få kännedom om auktionen. Frågan är om det finns anledning att införa regler om att underhandsförsäljning måste kungöras, om detta institut enligt vad som nu har redovisats ändrar karaktär och får samma rättsföljder som en auktion.

För ett kungörelseförfarande talar att inteckningsborgenärerna och eventuellt också rättighetshavare bör få någon form av underrättelse om att ett exekutivt förfarande har inletts. Det ovan beskrivna erbjudandet enligt 12 kap. 59 § om att köpa fastigheten till ett högre pris lämnas ju först i ett senare skede av underhandsförsäljningen och då endast till de borgenärer som har sämre rätt än utmätningssökanden. Vidare måste borgenärerna och rättighetshavarna på något sätt uppmanas att anmäla sina anspråk till kronofogdemyndigheten. Liksom vid auktionsförsäljning bör initiativet till att kronofogdemyndigheterna får rätt uppgifter om fordringsbelopp, räntor etc. ligga på den enskilde sakägaren som har att agera vid påföljd att han inte får tillgodoräkna sig det fordringsbelopp som han är berättigad till.

För att en underhandsförsäljning skall komma i fråga krävs att alla fordringar och rättigheter som belastar fastigheten är kända. Om det finns anledning att misstänka att samtliga belastningar inte är kända får underhandsförsäljning inte användas. Det innebär t.ex. att underhandsförsäljning inte kan komma i fråga om innehavaren till ett gammalt pantbrev inte kan spåras. Det skall alltså inte finnas några okända pantborgenärer eller rättighetshavare vid försäljningen. Om det trots allt senare skulle visa sig att det finns ytterligare skriftligen upplåtna rättigheter som belastar fastigheten kommer dessa – enligt vad som ovan redovisats – att bestå efter underhandsförsäljningen. Detta

gäller även om en rättighet av förbiseende inte tagits upp i sakägarförteckningen. Till detta kommer att de nödlidande borgenärerna enligt den föreslagna ändringen i 12 kap. 59 § UB, sedan mäklaren funnit en köpare, skall erbjudas att köpa fastigheten. Denna möjlighet får till följd att borgenärer med sämre rätt än utmätningssökanden inte kan förbigås vid ett underhandsförfarande. Mot denna bakgrund ter det sig mindre motiverat att föreskriva att en underhandsförsäljning måste kungöras.

Vid auktion underrättas sökanden, ägaren samt kända innehavare av fordringar och rättigheter som bör iakttas vid auktionen genom särskilda underrättelser om auktionen. En lämplig avvägning kan mot denna bakgrund vara att - i stället för att införa regler om kungörelseförfarande vid underhandsförsäljning - föreskriva att samtliga fordringshavare och rättighetshavare skall underrättas om att ett exekutivt underhandsförfarande har inletts och att de i underrättelsen skall uppmanas att anmäla sina anspråk till kronofogdemyndigheten. Eftersom sakägarna själva bör få ta konsekvenserna av att de underlåtit att göra anmälan till kronofogdemyndigheten bör de delges underrättelsen. Att samtliga sakägare skall underrättas när köpehandlingen har skrivits under av köparen och kronofogdemyndigheten följer av 12 kap. 31 § andra stycket utsökningsförordningen.

Regeringen föreslår att en regel om att sakägarna skall underrättas om ett exekutivt underhandsförfarande och uppmanas att anmäla sina anspråk i enlighet med det sagda skall tas in i 12 kap. 59 § UB.

Bevakningssammanträde

Reglerna om bevakningssammanträde finns i 12 kap. 23 § UB. Vid bevakningssammanträdet redogör kronofogdemyndigheten kortfattat för de omständigheter som är av betydelse för fastigheten och den tilltänkta försäljningen. Sakägarna skall anmäla sina anspråk om inte detta tidigare har gjorts hos kronofogdemyndigheten. De skall vidare beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen. I 12 kap. 20 - 23 §§ utsökningsförordningen finns särskilda föreskrifter om vad som skall avhandlas vid bevakningssammanträdet. Om försäljningen t.ex. avser gemensamt intecknade fastigheter gäller speciella regler för vad som skall tas upp på sammanträdet.

Bevakningssammanträdet fyller flera funktioner men det huvudsakliga syftet kan, enkelt uttryckt, sägas vara att utreda alla de förhållanden som är av betydelse för att villkoren för den efterföljande försäljningen skall kunna fastställas. Vid underhandsförsäljning får det inte råda några oklarheter om villkoren för försäljningen, dvs. fastigheten måste vara fullständigt utredd och några tveksamheter om belastningar etc. får inte förekomma. Underhandsförsäljningsformen skall heller inte användas om det i försäljningsärendet hos kronofogdemyndigheten framkommer andra omständigheter som tyder på att försäljningen kan bli komplicerad. På grund härav bör man kunna underlåta att hålla bevak-

ningssammanträde när en fastighet skall säljas under hand. Någon regel om att sådant sammanträde skall vara obligatoriskt föreslås därför inte.

Prop. 1993/94:191

Fördelningssammanträde

Fördelningssammanträde, som regleras i 13 kap. 4 § UB, är obligatoriskt vid auktionsförsäljning men inte vid underhandsförsäljning. I praktiken håller dock kronofogdemyndigheten ofta sådana sammanträden när en fastighet har sålts under hand. Den omständigheten att underhandsförsäljning föreslås få samma rättsföljder för in-teckningarna som en försäljning på auktion innebär inte att behovet av att hålla fördelningssammanträde ökar. De övriga ändringar som föreslås för underhandsförsäljning utgör heller inte anledning att ändra regeln om när fördelningssammanträde måste hållas. I stället framstår den nuvarande fakultativa regeln om att kronofogdemyndigheten kan hålla fördelningssammanträde om det är oklart hur medlen skall fördelas som lämplig och kan sägas ligga i linje med tanken för reformen om att ge kronofogdemyndigheten större handlingsfrihet. Någon regel om att fördelningssammanträde måste hållas när en fastighet sålts exekutivt under hand föreslås därför inte.

Vilka fastigheter skall kunna säljas under hand?

De ändringar i reglerna om underhandsförsäljning som nu föreslås innebär att institutet förändrar karaktär och i mycket kommer att likna den exekutiva auktionen. Det ställer frågan om institutets tillämpningsområde i ny belysning. Härvid bör särskilt beaktas förslaget om att in-teckningar skall förlora sin verkan vid underhandsförsäljning till den del de inte täcks av köpeskillingen. Detta får betydelse inte minst för gemensamt in-tecknade fastigheter. Dessa fastigheter, för vilka gäller särskilda regler i 12 kap. 49 - 55 §§ UB, medför ofta avsevärda problem när de blir föremål för exekutiva åtgärder. Redan med de nuvarande reglerna för underhandsförsäljning kan det starkt ifrågasättas om gemensamt in-tecknade fastigheter lämpar sig för exekutiv försäljning under hand. Det är snarare så att dessa fastigheter typiskt sett inte motsvarar de krav som gäller för underhandsförsäljning, dvs. att sådan försäljning endast skall få komma i fråga för fastigheter med enkla och otvistiga förhållanden och där handläggningen blir okomplicerad. De olika regler för sakägarför-teckning och för hur utrop skall gå till som gäller för gemensamt in-tecknade fastigheter beroende på om en eller flera av dem skall säljas (12 kap. 50-55 §§) passar inte in vid en underhandsförsäljning. Detsamma gäller reglerna i 12 kap. 49 § om den s.k. indragningsrätten som innebär att när en av flera gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas exekutivt på auktion så får under vissa förut-sättningar även annan av de gemensamt in-tecknade fastigheterna dras in i försäljningen.

Det nu sagda talar med styrka för att gemensamt in-tecknade fastigheter inte bör få säljas under hand. Det skulle emellertid innebära en be-

gränsning i förhållande till dagens regler om man undantog dessa fastigheter från underhandsförsäljningens tillämpningsområde. En tänkbar lösning för att undvika detta kan därför vara att behålla de nuvarande reglerna om underhandsförsäljning för gemensamt intecknade fastigheter och låta de nya reglerna omfatta övriga fastigheter. En sådan ordning skulle dock göra regelsystemet mer svåröverskådligt och svårare att tillämpa. Den enkelhet i förfarandet som eftersträvas skulle delvis gå förlorad. Frågan är också om den omständigheten att inte tillåta underhandsförsäljning för gemensamt intecknade fastigheter skulle få någon betydelse i praktiken. Som ovan anförts passar sådana fastigheter ytterst sällan för att säljas under hand. Trots detta kan det naturligtvis förekomma enstaka fall då det framstår som fördelaktigt att kunna sälja gemensamt intecknade fastigheter på ett sätt som påminner om en frivillig försäljning. Ett exempel på detta är när två gemensamt intecknade fastigheter, som ägs av samma person, har samma belastningar i samma företrädesordning och båda fastigheterna skall säljas. Här kan det röra sig om vad som i praktiken är en gemensam enhet men med olika fastighetsbeteckningar. Det finns emellertid en möjlighet att undvika en exekutiv auktion för sådana fastigheter. Om både fastighetsägaren och borgenärerna är överens om att fastigheterna bör överlåtas på annat sätt än auktion kan de t.ex. komma överens om att ägaren själv skall sälja fastigheterna. Detta förutsätter att ägaren medverkar och att utmätningsborgenären återkallar sin begäran om exekutiv försäljning. De ändringar i reglerna om utmätningsverkan som föreslås nedan (jfr avsnitt 6), kommer att underlätta en sådan försäljning.

Mot denna bakgrund bör de nya reglerna om underhandsförsäljning inte vara tillämpliga på gemensamt intecknade fastigheter. En uttrycklig regel om detta bör tas in i 12 kap. 57 §.

Det finns även andra typer av fastigheter där det kan ifrågasättas om dessa bör få säljas under hand. Fastigheter där köpet är beroende av tillstånd eller där det i övrigt förekommer sådan handläggning som komplicerar förvärvet blir emellertid normalt aldrig föremål för underhandsförsäljning. Samtidigt är det fullt tänkbart att t.ex. en jordbruksfastighet i något fall kan passa utmärkt för underhandsförsäljning. Det finns, till skillnad från vad som gäller för gemensamt intecknade fastigheter, därför inte någon anledning att utesluta dessa typer av fastigheter från möjligheten att säljas under hand, även om de i praktiken sällan kommer att säljas på det sättet.

RSV har föreslagit att tillståndskravet i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och i jordförvärvslagen (1979:230) med flera författningar skall slopas vid underhandsförsäljning. Förslaget motiveras av att tillstånd inte krävs när fastigheten säljs på exekutiv auktion.

Enligt gällande rätt kan underhandsförfarandet i och för sig användas t.ex. för hyresfastigheter eller för fastigheter där kommunen har förköpsrätt. De nu föreslagna lagändringarna tar inte i någon större utsträckning sikte på dessa typer av fastigheter. Frågor om krav på förvärvstillstånd, kommunal förköpsrätt m.m. inrymmer också en rad andra aspekter och överväganden som inte har samband med exeku-

tionsrätten och som inte har belysts i RSV:s rapport. Det finns därför inte underlag för att överväga några sådana ändringar i detta lagstiftningsärende. Kravet på förvärvstillstånd m.m. skall alltså bestå när en fastighet säljs exekutivt under hand. Det är dock fullt möjligt att det, när erfarenheter vunnits av de nya reglerna, kan bli aktuellt att återigen se över RSV:s förslag i nu aktuellt hänseende.

Ägarens godkännande

Bestämmelsen i 12 kap. 59 § andra stycket UB att ägaren skall godkänna försäljningsvillkoren utgör i praktiken ett krav på samtycke till underhandsförsäljning. Eftersom sådant samtycke sällan lämnas är kronofogdemyndigheten regelmässigt tvungen att först hålla en många gånger meningslös auktion. Detta innebär dels att förutsättningarna för en snabb underhandsförsäljning med god köpeskillning som resultat minskar, dels att låneräntan och dröjsmålsräntan ökar som en följd av ett utdraget auktionsförfarande.

En remissinstans har ställt sig tveksam till att slopa kravet på godkännande från fastighetsägaren. Det har därvid framförts att flertalet ansökningar inte leder till försäljning och att det, med den av RSV föreslagna ordningen, inte finns något som hindrar en gäldenär från att på ett sent stadium under förfarandets gång göra upp med sökanden. Kronofogdemyndigheten och mäklaren skulle då ha lagt ner onödigt arbete i ärendet. Denna tveksamhet är inte motiverad. Naturligtvis kan gäldenären när som helst under förfarandet göra upp med sökanden, vilken då kan lägga ned förfarandet. Detta skulle i så fall knappast förorsaka mer kostnader och arbete än med dagens regler.

Det kan vid en första betraktelse förefalla märkligt att ägaren inte godkänner villkoren för en underhandsförsäljning om detta förfarande av kronofogdemyndigheten bedömts kunna medföra en högre köpeskillning. Erfarenhetsmässigt vet man dock att ägaren, som kronofogdemyndigheten ofta har svårigheter att få kontakt med, sällan eller aldrig gör några affärsmässiga bedömningar när det gäller försäljning av det egna hemmet. I stället väljer ägaren, vilket får anses fullt naturligt, att så länge som möjligt hålla fast vid bostaden och hoppas på någon dramatisk vändning av den egna ekonomiska situationen. En situation då gäldenären med de nya reglerna får särskild anledning att motsätta sig en underhandsförsäljning är när försäljningspriset är så lågt att det inte täcker de lån som gäldenären tagit med fastigheten som säkerhet. Gäldenären har ju naturligtvis ett starkt intresse av att fastigheten säljs till bästa möjliga pris för att restskulden skall lyda på lägsta möjliga belopp. I denna situation ligger det nära till hands att gäldenären sätter sitt hopp till en auktion. Det är i regel fråga om helt orealistiska förväntningar som inte infrias. Samma skäl som anförts för att avskaffa kravet på samtliga förmånsberättigade borgenärens samtycke till försäljning under hand talar för att kravet på ägarens samtycke bör slopas. Ett syfte med hela reformen är att se till att den exekutiva försäljningen skall kunna inbringa ett högre försäljningspris än vad den gör vid en auktion.

Detta gagnar både gäldenären och borgenärerna. Kronofogdemyndigheten är skyldig att se till samtliga inblandades intressen och får – enligt vad som redovisats i det föregående – inte sälja fastigheten för ett erbjudet pris om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskilling kan erhållas. Kronofogdemyndigheten får anses vara bättre skickad än en fastighetsägare i ekonomiskt trångmål att bedöma hur dennes fastighet skall realiseras för att uppnå bästa möjliga köpeskilling.

Mot bakgrund av det nu anförda föreslår regeringen att kravet på ägarens godkännande av försäljningsvillkoren i 12 kap. 59 § UB slopas. Skyldigheten för kronofogdemyndigheten att bereda ägaren tillfälle att yttra sig om att fastigheten skall bjudas ut till försäljning under hand enligt 12 kap. 57 § andra stycket UB bör självfallet stå kvar liksom skyldigheten att underrätta ägaren när försäljningen har genomförts (12 kap. 59 § tredje stycket).

Överklagande

Reglerna om överklagande av kronofogdemyndighetens beslut i nu aktuellt avseende finns i 18 kap. 7 § tredje stycket UB. Här föreskrivs att ett beslut om en exekutiv försäljning skall överklagas inom tre veckor från försäljningen. Frågan är om den nu föreslagna reformen motiverar att fastighetsägaren eller en borgenär, utöver denna rätt att överklaga försäljningen, även bör ha möjlighet att överklaga kronofogdemyndighetens ställningstagande att bjuda ut en fastighet till försäljning under hand. Enligt RSV bör kronofogdemyndighetens ställningstagande att försöka sälja en fastighet under hand kunna överklagas. Enligt verket kan det diskuteras om kronofogdemyndighetens beslut att försöka sälja en fastighet under hand är en sådan förberedande åtgärd som inte kan överklagas särskilt (jfr 18 kap. 6 § andra stycket UB). Verket stannar dock för att ett överklagande torde vara möjligt enligt gällande regler eftersom kronofogdemyndighetens beslut rör tredje man.

Det kan ifrågasättas om det är meningsfullt att ge de inblandade parterna möjlighet att överklaga kronofogdemyndighetens beslut redan på ett så tidigt stadium. En sådan rätt att överklaga skulle också medföra en betydande risk för okynnesöverklaganden i syfte att fördröja en försäljning. Härigenom skulle en stor del av vinsten med den föreslagna reformen gå förlorad. Det framstår över huvud taget som oklart vad ett överklagande avseende valet att försöka sälja en fastighet under hand skulle kunna avse. Som grund för ett överklagande avseende en försäljning på exekutiv auktion brukar fastighetsägaren göra gällande att fastigheten sålts för billigt. Detta skäl kan knappast anföras till stöd för att en fastighet inte bör bjudas ut till försäljning under hand. Ett beslut om att inleda ett underhandsförfarande behöver inte heller leda till att fastigheten sedan säljs på det sättet, eftersom det under förfarandets gång kan komma fram omständigheter och inträffa händelser som innebär att fastigheten i stället skall säljas på auktion. Det mest ändamålsenliga förefaller därför vara att låta överklaganderätten vara knuten till den faktiska försäljningen.

Kronofogdemyndighetens beslut att försöka sälja en fastighet under hand får anses utgöra förberedelse till ett senare beslut avseende själva försäljningen och kan därmed enligt 18 kap. 6 § andra stycket inte överklagas särskilt såvida det inte berör tredje man. Ett beslut att bjuda ut en fastighet till försäljning under hand kan inte anses röra tredje man. Inte heller med den nya ordningen kan beslutet anses röra en tredje man; frågan om en borgenär berörs negativt av försäljningen eller inte kan inte besvaras förrän köpeskillingen bestämts. Någon uttrycklig regel om att kronofogdemyndighetens beslut att bjuda ut en fastighet till försäljning under hand inte får överklagas särskilt, behövs därför inte.

Ett beslut, genom vilket en rättighet har förbehållits vid en auktion enligt 12 kap. 33 § andra stycket, får enligt 18 kap. 2 § andra stycket överklagas endast av den som har bestritt att ett sådant förbehåll görs. Några motsvarande begränsningar i rätten att överklaga aktualiseras inte vid underhandsförsäljningar och några lagändringar krävs därför inte. Skulle en borgenär vara av annan uppfattning än kronofogdemyndigheten när det gäller frågan om rättigheten är ekonomiskt belastande eller inte och anse att rättigheten har inverkat negativt på köpeskillingen, kan han överklaga försäljningen som sådan och göra gällande att fastigheten inte är ett lämpligt objekt för underhandsförsäljning.

Köpeskillingens erläggande

Det har länge påtalats att exekutiv underhandsförsäljning avsevärt har försvårats och ibland omöjliggjorts av det förhållandet att den kontanta köpeskillingen, utöver tidigare betald handpenning, skall betalas inom en så kort tid som fyra veckor efter att köpehandling har upprättats. Det är naturligtvis ett borgenärsintresse att tidsrymden hålls relativt kort men det är tveksamt om det finns några egentliga skäl för att den bör vara så kort som fyra veckor. Det är angeläget att ta till vara alla möjligheter som står till buds för att underlätta underhandsförsäljning. Regeringen anser, i likhet med RSV, att slutbetalningen bör kunna ske senare. Det kan i och för sig ifrågasättas om inte tio veckor efter det att köpehandling har upprättats, vilket är den tidsfrist som RSV har föreslagit, är en alltför lång tid. Kronofogdemyndigheten och köparen kan dock komma överens om att betalning skall ske tidigare. Med hänsyn härtill förefaller den föreslagna tidsfristen om tio veckor lämplig. Det föreslås att 12 kap. 58 § fjärde stycket UB ändras i enlighet härmed.

Regeringens förslag: Fastighetsförsäljning på begäran av en konkursförvaltare skall kunna ske för förvaltarens arvode och kostnader med fastigheten, om konkursgäldenären är en juridisk person. En konkursförvaltare skall även kunna begära att en fastighet säljs för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten.

RSV:s förslag: Överensstämmer i sak med regeringens (se rapporten s. 107).

Remissinstanserna: De remissinstanser som yttrat sig tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran.

Skälen för regeringens förslag: En konkursförvaltare kan enligt 8 kap. 6 § konkurslagen (1987:672) begära att en fastighet som ingår i konkursboet säljs exekutivt. För en sådan försäljning gäller UB:s regler om försäljning av utmätt egendom (8 kap. 1 § tredje stycket UB). Konkursboet anses därvid som sökande utan förmånsrätt (12 kap. 26 § fjärde stycket UB), vilket innebär att skyddsbeloppet omfattar, förutom förvaltarens arvode och förrättningskostnaderna, samtliga fordringar som är förenade med förmånsrätt i fastigheten. Försäljning kan endast ske till en köpeskilling som överstiger skyddsbeloppet. Om förvaltaren har begärt försäljning kan emellertid en borgenär med panträtt i fastigheten begära att fastigheten säljs för hans fordran. Detta förfarande - anslutning - innebär att skyddsbeloppet sätts med hänsyn till den anslutande borgenärens förmånsläge, vilket alltså innebär att skyddsbeloppet blir lägre än om anslutning inte begärs. Om borgenärerna inte ansluter sig kan alltså någon försäljning inte ske med mindre samtliga fordringar med förmånsrätt i fastigheten blir täckta. För det fall fastigheten är överbelånad medför detta att konkursförvaltaren inte kan få till stånd någon exekutiv försäljning för att få täckning för sitt arvode och sina kostnader med vård och försäljning av fastigheten, dvs: de kostnader som enligt 14 kap. 18 § konkurslagen skall utgå med bästa rätt ur fastigheten.

RSV har under utredningsarbetet uppmärksammat att det, när en konkursförvaltare begär exekutiv försäljning av fast egendom som ingår i boet, inträffar att en fastighet inte går att sälja över huvud taget på grund av att skyddsbeloppet är för högt. Detta får orimliga konsekvenser när konkursgäldenären är en juridisk person som upphör att existera när konkursen har avslutats. En utebliven försäljning medför också att ett konkursbo inte kan tillgodogöra sig ett övervärde i form av ägarhypotek i konkursboet tillhöriga fastigheter. Svenska Bankföreningen har i sin skrivelse den 14 oktober 1992 uttalat att de av RSV uppmärksammade problemen bör föranleda lagändringar som är baserade på förslagen i RSV:s rapport.

Särskilt när konkursgäldenären är en juridisk person är det angeläget att se till att reglerna är så utformade att gäldenärens fastighet alltid kan säljas. Förutom att den ovan beskrivna situationen med ägarhypotek kan föreligga är det av ordningsskäl nödvändigt att en fastighet får en ny ägare. Eftersom t.ex. aktiebolag och handelsbolag upphör att existera när konkursen har avslutats utan överskott, har en osåld fastighet därefter inte någon ägare i egentlig mening. Detta ställer till problem när det gäller frågor om ägarens allmänna ansvar t.ex. som hyresvärd och skattskyldig, och även när det gäller inskrivningsförhållanden. Även förvaltarens möjligheter att få täckning för konkursboets kostnader för arvode som hänför sig till fastigheten och för fastighetens vård och försäljning talar för att boets fastigheter alltid måste kunna säljas.

I detta sammanhang förtjänar det att påpekas att reglerna om återföring av mervärdesskatt i konkurs i vissa fall medför problem när konkursförvaltarna skall sälja boets fasta egendom. Konkursboet kan nämligen bli betalningsskyldigt för den mervärdesskatt som kan komma att återföras vid fastighetsförsäljningen. Skattefordringen är en s.k. massaskuld och påverkar alltså konkursborgenärernas ställning. I sådana situationer skulle borgenärerna kunna ha intresse av att förvaltaren lämnar en fastighet osåld. Konkursförvaltarkollegiernas Förening har i en skrivelse den 2 november 1993 till regeringen påtalat de nu beskrivna förhållandena. Ärendet bereds för närvarande inom Finansdepartementet.

Försäljning för förvaltarens kostnader för fastigheten

Av 12 kap. 13 § UB följer att konkursförvaltaren inte har befogenhet att påkalla försäljning av fast egendom vare sig för sin fordran på arvode som hänför sig till fastigheten eller för konkursboets kostnader för vård och försäljning av fastigheten. Reglerna skiljer sig i vissa avseenden från reglerna om exekutiv försäljning av skepp under konkurs. Vid en sådan försäljning anses konkursboet enligt 10 kap. 11 § fjärde stycket UB som sökande utan förmånsrätt om konkursförvaltaren har begärt försäljning. Från denna regel finns dock ett undantag. Konkursförvaltaren kan begära att försäljningen sker för hans fordran avseende arvode eller kostnad för skeppets förvaltning under förutsättning att fordringen skall tas ut ur skeppet (10 kap. 5 § andra stycket). Kostnaden placeras i sakägarförteckningen framför alla särskilda förmånsrätter i skeppet och konkursboet räknas i sådant fall som sökande med bästa rätt. Ett skepp får alltså säljas för dessa kostnader på begäran av konkursförvaltaren. En borgenär kan lösa ut konkursboet enligt reglerna i 10 kap. 4 §. Vidare kan även den som med stöd av 10 kap. 5 § har anslutit sig till konkursförvaltaren begära om försäljning lösas ut. I denna situation kan emellertid utlösaren inte i strid mot konkursförvaltningens önskemål lägga ned förfarandet. Härför skulle krävas att han även betalade oprioriterade fordringar i konkursen, vilket är en möjlighet som torde sakna praktisk betydelse (se Walin, Gregow, Löfmarck: Utsökningsbalken En kommentar, 2:a uppl. s. 308 ff).

Motsvarande regler gäller även för exekutiv försäljning av registrerat luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till luftfartyg (11 kap. 1 §).

Förklaringen till att lagstiftaren har valt olika sätt att reglera exekutiv försäljning under konkurs beroende på egendomens beskaffenhet är att konkursboet, såvitt avser en fastighet, regelmässigt kan få ut kostnaderna för förvaltarens fordran på arvode och andra kostnader ur fastighetens avkastning. Det praktiska behovet av att få fastigheten såld för denna förvaltarens fordran, som utgör massaskuld i konkursen, har därför ansetts litet. Vidare har det ansetts vanskligt att beträffande fast egendom möjliggöra en sänkning av skyddsbeloppet till i det närmaste noll. När det gäller skepp och luftfartyg har dessa synpunkter inte bedömts göra sig gällande med samma styrka (se NJA II 1912, s. 134 med där gjorda hänvisningar och Lagberedningen, SOU 1973:22 Utsökningsrätt XII, s. 376).

Frågan är då om dessa skäl numera har en sådan tyngd att de bör hindra en reform som innebär att fastigheter som tillhör juridiska personers konkursbon alltid skall kunna säljas. Frågan är alltså om man – i enlighet med RSV:s förslag – för fast egendom bör införa samma regler som gäller för exekutiv försäljning av skepp i nu aktuellt avseende.

Det faktum att konkursboet oftast kan få täckning för förvaltarens fordran ur egendomens avkastning är knappast något avgörande skäl mot en sådan ändring. En försäljning, utifrån det perspektiv som nu anläggs, är önskvärd bl.a. av den anledningen att fastigheten inte skall stå utan ägare sedan konkursen har avslutats. Det förekommer dessutom att kommersiella fastigheter faktiskt inte genererar någon avkastning, t.ex. i de fall där lokalhyresgäster saknas eller då en rörelse som inrymts i en industrifastighet lagts ner. Än vanligare är att avkastningen är så liten att fastigheten drivs med underskott. I dessa fall saknar konkursboet möjlighet att få täckning för förvaltarens fordran ur fastighetens avkastning.

Den av RSV föreslagna ändringen medför att konkursförvaltarens arvode och kostnader skall utgå med bästa rätt ur fastigheten, förrättningskostnaderna undantagna. En sådan reform innebär att man delvis gör avsteg från den s.k. täckningsprincipen i och med att borgenärerna inte får samma skydd mot en försäljning som betyder att deras säkerhet förlorar sitt värde. Det kan förefalla betänkligt att på detta sätt delvis rubba en av de två grundläggande principerna som exekutiv fastighetsförsäljning vilar på. Det går emellertid att överblicka de praktiska konsekvenserna av en sådan ändring och som tidigare anförts har företrädare för de stora låneinstituten på fastighetsmarknaden framhållit det angelägna med reformen. Den situation som uppstår skiljer sig heller inte, annat än rent principiellt, från det mycket vanliga fallet att det är pantborgenären med bästa förmånsrättsläge som begär exekutiv försäljning av fastigheten. Till detta skall läggas att en borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av fastighetens försäljning enligt 12 kap. 12 § UB har rätt att lösa ut sökanden. Han träder då i sökandens ställe. En sådan utlösningsrätt bör finnas även i det fallet att konkursförvaltaren begär försäljning för sitt arvode och sina kostnader. En

konsekvens av utlösningsrätten är att vissa fastigheter kan förbli osålda eftersom den som löst ut sökanden disponerar över förfarandet och således kan lägga ned detsamma. Detta torde emellertid inte gå att undvika. Utlösningsrätten för borgenärerna är ett rättssäkerhetskrav och är i konsekvens med utsökningsbalkens övriga regler om t.ex. exekutiv försäljning av skepp att borgenär eller annan sakägare skall kunna lösa ut sökanden om han är beredd att betala för det.

Det kan mot denna bakgrund ifrågasättas om det skulle vara särskilt riskfyllt att låta skyddsbeloppet omfatta endast förrättningskostnaderna hos kronofogdemyndigheten. Kronofogdemyndigheten är också enligt regeln i 12 kap. 40 § första stycket UB skyldig att bevaka att fastigheter inte säljs till underpris på auktion. Om ett inrop i och för sig täcker skyddsbeloppet skall kronofogdemyndigheten, på samma sätt som när utmätningssökanden är pantborgenär med bästa förmånsrättsläge, enligt denna paragraf ändå inte godta inropet om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Detta bör enligt regeringens mening utgöra tillräckliga garantier för att fastigheter inte kommer att säljas för billigt.

RSV:s förslag är begränsat till att gälla juridiska personers konkurser. En remissinstans har framhållit att det kan te sig stötande att en konkursgäldenär som är en fysisk person får behålla en luxuös villa om inteckningsborgenärerna inte begär försäljning. Remissinstansen har därför anfört att det bör övervägas om inte förvaltaren, efter en diskretionär prövning, borde få begära försäljning av en sådan villafastighet för sina kostnader för vård och förvaltning av fastigheten. Enligt regeringens mening finns det inte samma anledning att säkerställa försäljning när gäldenären är en fysisk person. Om fastigheten inte kan säljas under konkursen, kommer konkursgäldenären att äga sin fastighet även efter konkursen. Några oklarheter i fråga om ägarförhållanden, skattskyldighet, lagfart etc. uppstår inte i detta fall. Det finns således inte samma behov av att alltid kunna sälja fastigheten under konkursen som när gäldenären är en juridisk person. Om det finns ett övervärde i fastigheten blir den såld redan med dagens regler. Skulle något övervärde inte finnas och inteckningsborgenärerna inte påfordrar försäljning är det knappast sakligt motiverat att tvinga fram en försäljning av fastigheten. Det föreslagna förfarandet skulle sannolikt också erbjuda avsevärda tillämpningssvårigheter. Någon regeländring i enlighet med vad remissinstansen framfört föreslås därför inte. Däremot bör – som vi strax återkommer till – konkursboet kunna tillgodogöra sig ett eventuellt ägarhypotek även när konkursgäldenären är en fysisk person.

Några remissinstanser har ifrågasatt om inte konkursförvaltarna alltid borde få sälja den fasta egendom som ingår i boet med samma verkan som en exekutiv försäljning. Detta, mycket långtgående, förslag har inte tagits upp i RSV:s rapport och något underlag för en sådan reform finns inte i detta lagstiftningsärende. Regeringen är därför inte beredd att lägga fram något sådant förslag. Förslaget torde för övrigt inte vara lika aktuellt om de föreslagna ändringarna om exekutiv underhandsförsäljning genomförs. Dessa regler kommer i så fall att kunna

tillämpas också när konkursförvaltaren har begärt exekutiv försäljning av boets fasta egendom för sina kostnader för fastigheten, även om de kommersiella fastigheter som det här nästan alltid är frågan om oftast lämpar sig mindre väl för underhandsförsäljning. Reformen torde dock även i detta hänseende innebära en viss arbetslättning för kronofogdemyndigheterna, vilket remissinstanserna har efterlyst.

I anslutning till detta finns det anledning att uppmärksamma regeln i 8 kap. 6 § tredje stycket konkurslagen om förvaltarens skyldighet att avlämna behållning som under konkursen uppkommit av fastigheten. Denna regel tar endast sikte på när fastigheten säljs på auktion (se t.ex. G Walin, L Lorichs: Exekution i fast egendom luftfartyg mm 1973 s. 333). När nu reglerna om exekutiv försäljning under hand ändras kommer i praktiken även fastigheter som ingår i konkursbon att kunna säljas på ett sådant sätt. Det är därför nödvändigt att reglera hur förvaltaren skall förfara med avkastningen från en fastighet i de fallen.

Mot bakgrund av vad som nu anförts föreslår regeringen att en konkursförvaltare skall få begära exekutiv försäljning av fast egendom som ingår i boet för fordran avseende arvode eller kostnad för fastighetens vård och försäljning under konkursen om dessa skall utgå ur fastigheten, under förutsättning att konkursgäldenären är en juridisk person. Vidare föreslås en ny regel om när en konkursförvaltare skall avlämna behållning som under konkursen uppkommit av fast egendom som ingår i boet om fastigheten säljs exekutivt under hand. Regeringen förordar en annan lagteknisk lösning än RSV och föreslår att de förstnämnda bestämmelserna, efter förebild i reglerna i 10 kap. UB om exekutiv försäljning av skepp, tas in i 12 kap. 13 § UB. Regeln om konkursförvaltarens skyldighet att avlämna behållning av fast egendom bör tas in i 8 kap. 6 § konkurslagen.

Försäljning för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten

Förslaget att en konkursförvaltare skall kunna begära att fastigheten säljs för hans fordran avseende arvode och kostnader för fastighetens vård och försäljning innebär att konkursboet i princip alltid kommer att kunna tillgodogöra sig ett ägarhypotek i fastigheten när gäldenären är en juridisk person. Det är dock angeläget att konkursboet skall kunna tillgodogöra sig ett ägarhypotek även när konkursgäldenären är en fysisk person. Även om sådana ägarhypotek är mycket ovanliga i fastigheter som tillhör konkursbon förefaller det orimligt att boet, om det nu finns ägarhypotek, inte skall kunna tillgodogöra sig den tillgången. Denna fråga har tidigare varit föremål för diskussion i samband med tillkomsten av den nya konkurslagen (prop. 1986/87:90 s. 286 ff). I det ärendet påtalade RSV att det kunde uppstå situationer där ett konkursbo inte kunde få ut det förmögenhetsvärde som ett obelånat eller inte fullt belånat pantbrev representerade i ägarens hand. RSV föreslog därför att det borde föreskrivas att konkursboet som sökande skulle kunna åberopa ägarhypotekets förmånsrätt eller att kon-

kursförvaltaren enligt 12 kap. 13 § UB skulle kunna begära anslutning under återopande av boets ägarhypotek i fastigheten. Föredragande statsrådet anförde bl.a. att båda de av RSV anvisade lösningarna rimligen borde förutsätta att borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av fastighetens försäljning med stöd av 12 kap. 12 § UB kan lösa ut konkursboet och på så sätt undvika en exekutiv försäljning. Borgenärer vilkas rätt låg efter ägarhypoteket skulle annars få sin rätt försämrade i en oacceptabel grad. Det konstaterades att utlösningensinstitutets utformning inte medger att ett konkursbo löses ut. Som skäl mot RSV:s förslag anfördes att det torde vara relativt sällsynt att det värde som ett ägarhypotek representerar är åtkomligt för oprioriterade borgenärer, eftersom konkursgäldenären regelmässigt före konkursutbrottet har försökt utnyttja alla möjligheter till ytterligare krediter. I de fallen torde alternativet att som säkerhet för sådana krediter pantförskriva ägarhypoteket ligga nära till hands. Det ansågs slutligen också ligga i andra inteckningshavares intresse att utöva anslutning eftersom dessa, vid utebliven försäljning, endast hade högst begränsade möjligheter att få någon utdelning i konkursen. På grund av det nu anförda föreslogs inte någon ändring i anledning av RSV:s förslag.

Det är riktigt att det ofta ligger i borgenärernas intresse att utöva anslutning när konkursförvaltaren i dag begär exekutiv försäljning av fast egendom. Erfarenhetsmässigt vet man att det ändå förekommer att så inte sker. Skälen härtill kan variera. En tänkbar anledning är att borgenärerna hoppas på att fastighetspriserna skall stiga. Ett annat skäl för borgenärerna att inte ansluta sig kan vara att de har annan fullgod säkerhet. En ytterligare anledning kan vara att borgenärerna – som tidigare redovisats – kan få utdelning som oprioriterade. Oavsett hur det förhåller sig härmed kan man konstatera att det förekommer att borgenärerna förhåller sig passiva. Detta motiverar inte att konkursboet och de oprioriterade borgenärerna skall betas möjligheten att kunna tillgodogöra sig värdet av ett ägarhypotek. Inte heller det faktum att sådana ägarhypotek förekommer mycket sällan utgör skäl att avstå från en reform.

Regeringen instämmer i att en förutsättning för att konkursförvaltaren skall kunna begära försäljning under återopande av ett ägarhypoteks förmånsrätt måste vara att inteckningsborgenärer eller andra berörda sakägare med sämre rätt än ägarhypoteket ges möjlighet att lösa ut konkursboet. I dag är utlösningensinstitutet så konstruerat att den som vill lösa ut sökanden skall, innan fastigheten har sålts, betala exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna till kronofogdemyndigheten (12 kap. 12 § andra stycket UB). Den utlösande träder därefter i sökandens ställe. Konkursförvaltarens begäran om exekutiv försäljning har emellertid inte någon specifik fordran som grund. I stället anses försäljningen ske för konkursgäldenärens alla borgenärer (jfr 12 kap. 26 § fjärde stycket UB). Det finns alltså enligt de nuvarande bestämmelser inte någon bestämd fordran som den som vill utöva sin utlösningrätt skall betala. Om man väljer konstruktionen att konkursförvaltaren tillåts begära att fastigheten säljs för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten bör utlösningensinstitutet kunna bli tillämpligt på

samma sätt som när en pantborgenär enligt 12 kap. 13 § UB begär försäljning för sin fordran (jfr 12 kap. 2 § UB). Det krävs därför inga särskilda regler för att borgenärerna skall kunna lösa ut konkursboet när förvaltaren återoppar ett ägarhypotek. Borgenären löser ut konkursboet genom att betala värdet av ägarhypoteket. Borgenären måste alltså betala vad konkursboet som mest hade kunnat få ut om fastigheten hade sålts till ett pris som täckte ägarhypoteket. Därutöver skall borgenären betala förrättningskostnaderna.

RSV har föreslagit att borgenären även bör åläggas att betala förvaltarens kostnader för fastigheten. Regeringen kan inte se några skäl till att borgenärerna skulle betala en sådan kostnad. Den faktiska betalningen till följd av ägarhypoteket tillförsäkrar också förvaltaren ersättning för de kostnader som konkursboet åsamkats i denna del. Någon regel i enlighet med RSV:s förslag förs därför inte fram.

Mot bakgrund av det nu anförda föreslår regeringen att konkursförvaltaren skall få begära exekutiv försäljning av fast egendom som ingår i boet för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten. Den nu föreslagna ordningen torde i praktiken huvudsakligen få betydelse när konkursgäldenären är en fysisk person. Det saknas emellertid anledning att begränsa ändringarna till dessa. Reglerna bör alltså utformas så att de blir tillämpliga även i juridiska personers konkurser. Ändringen bör tas in i 12 kap. 13 § UB.

6 Utmättningsverkan

Regeringens förslag: Utmättningsverkan skall förfalla om borgenären anmäler till kronofogdemyndigheten att exekutiv försäljning inte kommer att begäras.

RSV:s förslag: Överensstämmer med regeringens (se rapporten s. 96).

Remissinstanserna: De remissinstanser som yttrat sig i denna fråga tillstyrker RSV:s förslag.

Skälen för regeringens förslag: En domstol eller - i mål om betalningsföreläggande - en kronofogdemyndighet kan fastställa att en fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg eller fast egendom. Egendomen anses då omedelbart utmätt ("dömd i mät", 4 kap. 27 § första stycket UB), vilket beträffande fast egendom antecknas i inskrivningsregistret (6 kap. 21 § utsökningsförrordningen). Den som vill begära försäljning av egendomen skall till kronofogdemyndigheten ge in exekutionstiteln med lagakraftbevis och, i förekommande fall, fordringsbevis och pantbrev eller annan inteckningshandling. Om inte försäljning begärs hos kronofogdemyndigheten inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft, förfaller utmättningsverkan (4

kap. 27 § andra stycket UB). En borgenär är emellertid oförhindrad att efter tvåmånadersfristen på nytt ansöka om utmätning av fast egendom som tidigare dömts i mät och då åberopa samma exekutionstitel (se även NJA 1993 s. 453). Kronofogdemyndigheten skall i sina ärenden angående exekutiv försäljning av fast egendom genast underrätta inskrivningsmyndigheten när utmätningen har upphävts eller exekutiv försäljning av någon annan anledning har förfallit. Inskrivningsmyndigheten tar då bort utmätningsanteckningen i inskrivningsregistret.

Det finns beträffande fastigheter som dömts i mät ibland ett behov av att få bort utmätningsverkan och anteckningen härom innan tvåmånadersfristen har löpt ut. Galdenären kan t.ex. redan ha betalt sin skuld. Han kan också ha kommit överens med borgenären att han själv skall sälja fastigheten och sedan betala borgenären. En sådan försäljning, som ofta kan inbringa ett bättre pris än en exekutiv försäljning genom kronofogdemyndighetens försorg, kan försvåras av att fastigheten då alltfjämt anses utmätt. Det är därför angeläget att i dessa fall få bort utmätningsverkan om utmätningsborgenären inte är av någon annan åsikt. Den sökande borgenären bör därför ges möjlighet att disponera över detta förhållande. Borgenären, som är den som har nytta av att fastigheten dömts i mät, bör således så länge han inte har begärt exekutiv försäljning kunna få utmätningsverkan undanröjd genom att anmäla till kronofogdemyndigheten att han inte tänker begära exekutiv försäljning av fastigheten. En sådan anmälan bör kunna lämnas även innan ifrågasvarande dom eller utslag vunnit laga kraft.

Avsikten med förslaget är inte att borgenären, om han anmäler detta till kronofogdemyndigheten, därigenom slutligt skall avhända sig möjligheten att begära utmätning av fastigheten. Som ovan anförts kan t.ex. ett utslag i mål om betalningsföreläggande, vars utmätningsverkan förfallit till följd av att borgenären underlåtit att begära exekutiv försäljning inom tvåmånadersfristen, utgöra exekutionstitel för erhållande av ny utmätning av fastigheten. Detsamma bör gälla även när utmätningsverkan fallit på grund av att borgenären anmält till kronofogdemyndigheten att försäljning av fastigheten inte kommer att begäras. Om borgenären har träffat en uppgörelse med galdenären om att denne själv skall sälja fastigheten skall borgenären alltså, om någon försäljning inte kommer till stånd, kunna få fastigheten utmätt på nytt. En sådan ordning bör främja försäljning av fastigheter utan att det exekutiva förfarandet behöver tas i anspråk, vilket i sin tur kan öka förutsättningarna för att erhålla ett bra pris för fastigheten.

Regeringen föreslår därför att en bestämmelse om att utmätningsverkan skall förfalla efter anmälan av borgenären tas in i 4 kap. 27 § UB.

Det nu anförda gör sig visserligen inte gällande med samma styrka när den utmätta egendomen utgörs av registrerat skepp eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg, bl.a. eftersom antalet exekutiva försäljningar av sådan egendom är så litet. En bestämmelse av detta slag bör emellertid vara generellt tillämplig oavsett egendomens beskaffenhet. Regeringen föreslår därför att bestämmelsen även skall

7 Kostnader

De föreslagna ändringarna medför inga kostnader för staten.

8 Ikraftträdande

Lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1994. De nya reglerna bör tillämpas genast även i mål som redan är anhängiga hos kronofogdemyndigheterna. Några övergångsbestämmelser krävs därför inte.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

4 kap. 27 §

Paragrafen behandlar utmättningsverkan. I *andra stycket* har införts en ny regel som innebär att utmättningsverkan förfaller om borgenären anmäler att han inte avser att begära försäljning (se avsnitt 6).

12 kap. 13 §

Paragrafen har fått ett nytt *andra stycke* som ger konkursförvaltare långtgående möjligheter att begära exekutiv försäljning av boets fasta egendom. Detta behandlas i avsnitt 5. Förvaltaren kan begära försäljning för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek. Ägarhypoteket blir därmed att anse som exekutionsfordran och den som vill lösa ut konkursboet skall betala pantbrevets belopp eller, om pantbrevet har överlämnats som pant för fordran, det belopp som motsvarar den obelånade delen av pantbrevet. Förvaltaren har även möjlighet att begära försäljning för sin fordran avseende arvode och kostnader för fastigheten under förutsättning att hans fordran skall tas ut ur fastigheten (jfr 14 kap. 18 § konkurslagen). Regeln har utformats efter mönster av 10 kap. 5 § *andra stycket*. Till skillnad från vad som gäller för ägarhypotek kan förvaltaren i detta fall endast begära försäljning om konkursgäldenären är en juridisk person. En följdändring har gjorts i *fjärde stycket*.

I tredje stycket har införts en regel om att begäran av förordnande om fortsatt inteckningsansvar vid försäljning under hand skall framställas innan kronofogdemyndigheten utfärdar köpebrev (jfr avsnitt 4).

12 kap. 57 §

I första styckets första mening har endast språkliga ändringar gjorts. I andra meningen slås fast att kronofogdemyndigheten normalt skall välja den försäljningsform som bedöms ge den högsta köpeskillingen. Kronofogdemyndigheten skall vid valet av försäljningsform naturligtvis beakta kostnaderna för försäljningen. Underhandsförsäljning kan dock endast komma i fråga om övriga förutsättningar för sådan försäljning är uppfyllda.

Andra stycket är nytt och undantar vissa fastigheter från underhandsförsäljning. Om fastigheten belastas av inskrivna rättigheter och det förekommer inteckningar med bättre rätt får underhandsförsäljning inte ske i de fall en sådan inteckning till någon del förlorar verkan. Pantborgenärer vilkas fordringar har bättre rätt än de inskrivna rättigheterna kan dock samtycka till försäljning i dessa fall. Regeln har behandlats i avsnitt 4. I andra stycket undantas också gemensamt intecknade fastigheter från möjligheten att kunna säljas under hand.

12 kap. 58 §

Paragrafen innehåller de nya materiella reglerna för underhandsförsäljning. De har behandlats i avsnitt 4. Ett nytt första stycke innehåller regler om sakägarförteckning. De ansluter till motsvarande regler för exekutiv auktion. Uppgifter om okända pantbrev har undantagits från sakägarförteckningen (jfr 27 § andra stycket) eftersom sådana inte får finnas vid en underhandsförsäljning. Med hänsyn till regeln i 60 § första stycket om att kronofogdemyndigheten, utöver reglerna i 58 §, bestämmer köpevillkoren vid en underhandsförsäljning, är 29 § första stycket 5 inte tillämplig vid underhandsförsäljning.

Andra stycket är också nytt. Den vid auktion gällande regeln om att skyddsbeloppet måste bli täckt för att en försäljning skall kunna ske gäller också vid försäljning under hand. Vidare är, genom hänvisning till 34 §, den s.k. övertagandepincipen tillämplig. Regeln om att sakägarna kan komma överens om avvikande försäljningsvillkor gäller, genom hänvisningen till 37 § första stycket, även vid underhandsförsäljning. Vad som föreskrivs i 37 § andra stycket samt 38 § andra stycket är inte tillämpligt vid underhandsförsäljning. Däremot gäller reglerna i 40 § om att kronofogdemyndigheten skall pröva om skyddsbeloppet täcks av köpeskillingen och att köpeskillingen inte får godtas om det är sannolikt att man kan få en avsevärt högre köpeskillning för fastigheten.

I tredje stycket har gjorts en redaktionell ändring.

I *fjärde stycket* har, utöver språkliga justeringar, tidsfristen för köpeskillingens erläggande förlängts till tio veckor.

Genom ett nytt *sjätte stycke* har rättsföljderna av en underhandsförsäljning, såvitt avser fordringar och inteckningars giltighet, likställts med rättsföljderna av en auktion. Det innebär bl.a. att en borgenär inte får göra gällande panträtt i fastigheten mot köparen för större fordran än som har avräknats på köpeskillingen. Även regeln om personlig betalningsskyldighet efter överenskommelse skall tillämpas på en underhandsförsäljning. Vad som sägs i 45 § tredje stycket sista meningen blir inte tillämpligt vid underhandsförsäljning. Kronofogdemyndigheten kan, genom hänvisningen till 56 § första stycket, förordna om fortsatt inteckningsansvar även vid en underhandsförsäljning. Motsvarande regel för gemensamt intecknade fastigheter gäller inte eftersom försäljning under hand enligt 57 § andra stycket inte får ske av sådana fastigheter.

Det nuvarande sista stycket har i sak oförändrat flyttats till 60 § första stycket.

12 kap. 59 §

Första stycket första meningen motsvarar 57 § andra stycket i dess tidigare lydelse. I andra meningen fastslås, efter förebild i 20 och 21 §§, att sakägarna skall underrättas om att ett exekutivt underhandsförfarande har inletts samt att de skall uppmanas att bevaka sin rätt. Sakägarna skall underrättas genom formell delgivning. Första stycket i den nuvarande lydelsen har i sak oförändrat flyttats till 60 § andra stycket.

Kravet på ägarens godkännande av en underhandsförsäljning enligt det nuvarande andra stycket har slopats (se avsnitt 5). I *andra stycket* föreslås nu en regel till skydd för de borgenärer som inte får sina säkerheter fullt tillgodosedda genom underhandsförsäljningen. De skall erbjudas möjligheten att skydda sina fordringar genom att själva köpa fastigheten. Borgenärerna skall underrättas när det finns en köpare som är villig att skriva på köpekontraktet. De skall samtidigt erbjudas att köpa fastigheten till ett högre pris. Borgenären måste få skäligt rådrum innan han beslutar sig. Underrättelsen kan ske genom formell delgivning om kronofogdemyndigheten anser att det är motiverat. Något krav på delgivning finns dock inte.

Bestämmelsen i det nuvarande tredje stycket om underrättelse till ägaren har flyttats till 60 § tredje stycket.

12 kap. 60 §

Första stycket motsvarar tidigare 58 § sjätte stycket. *Andra stycket* motsvarar med en språklig justering 59 § första stycket i dess nuvarande lydelse. *Tredje stycket* motsvaras av nuvarande 59 § tredje stycket. I *fjärde stycket* har endast språkliga ändringar gjorts.

I *fjärde stycket* föreskrivs att en sakägarförteckning inte får överklagas särskilt.

9.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

6 kap. 12 §

Bestämmelserna i *första stycket* om att inteckningar förlorar sin verkan under vissa förutsättningar har gjorts tillämpliga på underhandsförsäljning (jfr avsnitt 4). Några språkliga ändringar har också gjorts.

Tredje stycket i sin tidigare lydelse har utgått.

9.3 Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1987:672)

8 kap. 6 §

I *tredje stycket* har införts en ny regel för underhandsförsäljning som innebär att konkursförvaltaren skall avlämna den behållning som uppkommit av fast egendom som ingår i konkursboet före tillträdesdagen.

1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 27 §, 12 kap. 12, 26, 56, 58, 59 §§ och 18 kap. 6 § utsökningsbalken, skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
27 §

Har domstol fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild för-
månsrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, intecknade
reservdelar till luftfartyg eller fast egendom anses egendomen
omedelbart utmätt.

Denna verkan förfaller, om ej
försäljning begärs hos kronofogde-
myndigheten inom två månader
från det att domstolens beslut vann
laga kraft.

Denna verkan förfaller, om ej
försäljning begärs hos kronofogde-
myndigheten inom två månader
från det att domstolens beslut vann
laga kraft *eller borgenären dess-
förinnan för kronofogdemyndig-
heten förklarar att han inte kom-
mer att begära försäljning.*

Begäran om försäljning görs hos en kronofogdemyndighet som enligt
8 § är behörig att ta upp ansökan om utmätning. Försäljning av fast
egendom skall dock begäras hos kronofogdemyndigheten i det län där
egendomen finns. Denna myndighet får överlämna målet till annan
kronofogdemyndighet, om det behövs för att samordna verkställigheten
mot en gäldenär.

12 kap.
12 §

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av fastighetens för-
säljning får utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan fastigheten har sålts, till
kronofogdemyndigheten betala exekutionsfordringen och uppkomna
förrättningskostnader.

*När ett konkursbo som sökande
åberopat ägarhypotek i fastig-
heten, skall den som vill utlösa
sökanden i stället för exekutions-
fordringen betala vad boet som
mest kan få ut ur fastigheten på
grund av ägarhypoteket jämte*

26 §

Fordringar och rättigheter upptas efter det företräde som gäller enligt lag. Ränta och annan biförpliktelse upptas före fordringens kapitalbelopp, om ej borgenären yrkar annat.

Förrättningskostnaderna upptas närmast före exekutionsfordringen.

Fordran eller rättighet upptas även om den är beroende av villkor eller tvistig. Är panträtt för fordran beroende av att sökt in-teckning beviljas eller är inskrivning av rättighet sökt men ännu ej beviljad, upptas fordringen eller rättigheten med det företräde som tillkommer den om in-teckningen eller inskrivningen beviljas.

När försäljning har begärts av förvaltaren i konkurs, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej anslutning har skett enligt 13 §.

När försäljning har begärts av förvaltaren i konkurs, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej anslutning har skett enligt 13 §. *Förvaltaren får dock åberopa den förmånsrätt som ett ägarhypotek i fastigheten medför. I juridisk persons konkurs får förvaltaren begära att fastigheten säljs för hans fordran för vård och förvaltning av fastigheten.*

56 §

Sådant förordnande av kronofogdemyndigheten om fortsatt in-teckningsansvar som avses i 6 kap. 12 § jordabalken får meddelas på begäran av köparen.

Har fastighet sålts i fall som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje meningen jordabalken, får förordnande om fortsatt in-teckningsansvar meddelas beträffande gemensam in-teckning som besvärar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt in-tecknade fastigheterna svarar för hela in-teckningen och den fordran som är förenad med panträtt på grund av in-teckningen har blivit täckt. Om medel som har influtit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevets belopp, får förordnande ej meddelas beträffande motsvarande del av in-teckningen.

Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpe-skillingens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för kronofog-demyndigheten.

Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpe-skillingens fördelning *eller, när fastigheten sålts under hand, innan kronofogdemyndigheten utfärdar köpebrev.* Därvid skall pantbrevet

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av pant-rätt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Vad som föreskrivs i 45 § gäller också vid försäljning under hand. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller vad som sägs i 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast tio veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

59 §

En borgenär, vars förmånsberättigade fordran i fastigheten inte blir helt täckt av köpeskillingen, skall tillförsäkras möjlighet att

Försäljning sker genom upprättande av köpehandling som underskrivs av kronofogdemyndigheten och köparen.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har försäljningen föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop, har skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Om ägaren ej har godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast underrättas om försäljningen. Ägaren skall genast underrättas om försäljningen.

18 kap.
6 §

Talan får ej föras mot beslut i fråga som avses i 2 kap. 10 eller 11 §. I samband med talan mot beslut, varigenom föreläggande av vite eller annan påföljd har tillämpats, får dock prövning av föreläggandets giltighet påkallas.

Mot beslut som innefattar endast förberedelse till senare beslut och ej rör tredje man får talan föras endast i samband med talan mot det senare beslutet. Talan får dock föras särskilt på den grund att målet onödigt uppehålls genom beslutet.

Klagan över sakägarförteckning får föras endast i samband med talan mot auktion eller talan mot beslut om fördelning av influtna medel. *Sakägarförteckningen får inte överklagas för sig. Den som klagar över auktionen får också föra talan mot sakägarförteckningen. Även den som klagar över beslutet om fördelning av influtna medel får föra talan mot sakägarförteckningen.*

1. Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer.

4. Den nya bestämmelserna om exekutiv försäljning genom underhandsförfarande - 12 kap. 56 § tredje stycket, 58 § första och fjärde stycket och 59 § andra och tredje stycket UB - tillämpas när försäljningsuppdraget lämnats efter ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967:868) att 3 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på *exekutiv auktion*,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel i fastigheten förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen; om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker *exekutivt*,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel i fastigheten förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer.

3 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Prop. 1993/94:191
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. att i 2 § skall orden "inrop på exekutiv auktion" bytas ut mot "exekutiv försäljning" och att 6 och 7 §§ skall äga motsvarande tillämpning när en exekutiv försäljning skett genom underhandsförfarande.

Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer.

4 Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Prop. 1993/94:191
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs i fråga om jordförvärvslagen (1979:230) att i 3 § skall orden "inrop på exekutiv auktion" bytas ut mot "exekutiv försäljning" och att 16 och 17 §§ skall äga motsvarande tillämpning när en exekutiv försäljning skett genom underhandsförfarande.

Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. att i 1 kap. 2 § skall orden "inrop på exekutiv auktion" bytas ut mot "exekutiv försäljning" och att 3 kap. 1 och 3 §§ skall äga motsvarande tillämpning när en exekutiv försäljning skett genom underhandsförfarande. Rubriken till 3 kap. ändras till "Förvärv genom exekutiv försäljning".

Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig
över Riksskatteverkets rapport - Översyn av
utsökningsbalken (RSV Rapport 1991:1).

Prop. 1993/94:191
Bilaga 2

Yttranden över rapporten har till Justitiedepartementet avgetts av Justitiekanslern, Domstolsverket, Datainspektionen, Socialstyrelsen, Konsumentverket, Statskontoret, Riksrevisionsverket, Rikspolisstyrelsen, Svea hovrätt, Hovrätten för Övre Norrland, Stockholms tingsrätt, Riksdagens ombudsmän, Försvarets civilförvaltning, Kammarrätten i Göteborg, Hyresnämnden i Malmö, Kronofogdemyndigheterna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Blekinge, Kristianstads, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Kopparbergs, Gävleborgs, Väster-norrlands samt Västerbottens län, Stockholms universitet, Svenska Kommunförbundet, Landstingsförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Föreningsbank, Tjänstemännens Centralorganisation (TCO), Sveriges Akademikers Centralorganisation (SACO), Landsorganisa-tionen i Sverige (LO), Svenska Arbetsgivareföreningen, Svenska Bankföreningen, Sparbanksgruppen AB, Sveriges domareförbund, Föreningen Sveriges Kronofogdar, Finansbolagens Förening, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, HSB:s Riksförbund, Sveriges Bostads-rättsföreningars Centralorganisation (SBC), Svenska Inkassoföreningen och Advokatfirman Glimstedt.

1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 27 §, 12 kap. 13, 56, 57, 58, 59 och 60 §§, samt 18 kap. 6 § utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4 kap.

27 §¹

Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, in-tecknade reservdelar till luftfartyg eller fast egendom anses egendomen omedelbart utmätt.

Denna verkan förfaller, om *ej* försäljning begärs hos kronofogdemyndigheten inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft.

Denna verkan förfaller, om *inte* försäljning begärs hos kronofogdemyndigheten inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft. *Utmättningsverkan förfaller dessutom om borgenären hos kronofogdemyndigheten anmäler att han inte kommer att begära försäljning.*

Begäran om försäljning görs hos en kronofogdemyndighet som enligt 8 § är behörig att pröva frågan om utmätning. Försäljning av fast egendom skall dock begäras hos kronofogdemyndigheten i det län där egendomen finns. Denna myndighet får överlämna målet till en annan kronofogdemyndighet, om det behövs för att samordna verkställigheten mot en gäldenär.

12 kap.

13 §

Borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970:979), kan begära att fastigheten säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning är ostridig eller styrks. Hör fastigheten till konkursbo, har även borgenär, vars fordran är förenad med panträtt i fastigheten, sådan befogenhet.

Förvaltaren i en konkurs kan begära att fastigheten säljs för den rätt till betalning som följer med ett ägarhypotek i fastigheten. Förvaltaren kan också begära att fastigheten säljs för hans fordran avseende arvode och sådana kost-

¹ Senaste lydelse 1993:893.

nader för fastighetens vård under konkursen som skall utgå ur fastigheten, om konkursgäldenären är en juridisk person.

Prop. 1993/94:191
Bilaga 3

Vill borgenär ansluta sig enligt första stycket, skall han anmäla det hos kronofogdemyndigheten senast två veckor före bevakningssammanträdet.

Om borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen, har begärt att fastigheten säljs för hans fordran, får förfarandet ej läggas ned därför att frågan om försäljning för annan borgenärs eller konkursboets räkning förfaller.

I fråga om rätt att *utlösa* den som har anslutit sig enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 12 §.

I fråga om rätt att *lösa ut* den som har anslutit sig enligt första eller andra stycket tillämpas bestämmelserna i 12 §.

56 §

Sådant förordnande av kronofogdemyndigheten om fortsatt inteckningsansvar som avses i 6 kap. 12 § jordabalken får meddelas på begäran av köparen.

Har fastighet sålts i fall som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje meningen jordabalken, får förordnande om fortsatt inteckningsansvar meddelas beträffande gemensam inteckning som besvärar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran som är förenad med panträtt på grund av inteckningen har blivit täckt. Om medel som har influtit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevets belopp, får förordnande ej meddelas beträffande motsvarande del av inteckningen.

Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det *ej förut* är tillgängligt för kronofogdemyndigheten.

Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning *eller, vid försäljning under hand, innan kronofogdemyndigheten utfärdar köpebrev.* Därvid skall pantbrevet inges, om det *inte redan* är tillgängligt för kronofogdemyndigheten.

57 §

Utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning *finnes mera* ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten.

En utmätt fastighet får säljas under hand, om *en* försäljning i sådan ordning *bedöms vara mer* ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. *Vid*

bedömningen av om en försäljning under hand är mer ändamålsenlig skall särskilt beaktas förutsättningarna för att därigenom erhålla en högre köpeskillning för fastigheten än vid försäljning på auktion.

Innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand skall ägaren och sökanden beredas tillfälle att yttra sig.

Fastigheten får inte säljas under hand om en inskriven rättighet har sämre rätt än en fordran som är förenad med panträtt om fordringen inte täcks av köpeskillningen. Försäljning får dock ske om innehavare av sådan fordran samtycker till en sådan försäljning. En fastighet som är gemensamt intecknad med annan fastighet får inte säljas under hand.

58 §²

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av pant rätt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Vid försäljning under hand skall en sakägarförteckning upprättas. Därvid tillämpas 25 och 26 §§, 27 § första och tredje styckena, 28 §, 29 § första stycket 1 - 3, 29 § andra och tredje styckena samt 31 §.

I fråga om försäljningen och villkoren för denna tillämpas 32 och 34 §§, 37 § första stycket, 38 § första stycket samt 40 §.

² Senaste lydelse 1990:1388.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller vad som sägs i 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 §. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast tio veckor efter det att köpehandling upprättades. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Bestämmelserna i 45 § om vissa rättsföljder och 56 § första stycket om fortsatt in-teckningsansvar gäller även vid försäljning under hand.

59 §

Försäljningen sker genom upprättande av köpehandling som underskrivs av kronofogdemyndigheten och köparen.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har försäljningen föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop har skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Om ägaren ej har godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast underrättas om försäljningen.

Innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand skall ägaren och sökanden ges tillfälle att yttra sig. Innehavare av sådana fordringar och rättigheter som avses i 25 § första stycket skall delges en underrättelse om försäljningen och samtidigt uppmanas att inom viss tid anmäla sin rätt till kronofogdemyndigheten.

En borgenär vars fordran är förenad med panträtt i fastigheten skall, om fordringen inte blir täckt av erbjuden köpeskillning, ges tillfälle att köpa fastigheten till ett pris som överstiger den erbjudna köpeskillningen.

Om inte något annat följer av 58 § bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Försäljningen sker genom att en särskilt upprättad köpehandling skrivs under av kronofogdemyndigheten och köparen.

Ågaren skall genast underrättas om försäljningen.

Har köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § fjärde stycket och har försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar kronofogdemyndigheten köpebrev.

När köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § fjärde stycket och försäljningen vunnit laga kraft, skall kronofogdemyndigheten utfärda köpebrev.

Bestämmelserna i 48 § gäller också i fråga om försäljning under hand.

18 kap.

6 §³

Ett beslut i en fråga som avses i 2 kap. 10 eller 11 § får inte överklagas. I samband med att ett beslut överklagas, genom vilket föreläggande av vite eller annan påföljd har tillämpats, får dock prövning av föreläggandets giltighet påkallas.

Ett beslut som innefattar endast förberedelse till senare beslut och inte rör tredje man får överklagas endast i samband med överklagande av det senare beslutet. Beslutet får dock överklagas särskilt på den grund att målet onödigt uppehålls genom beslutet.

En sakägarförteckning får överklagas endast i samband med att en auktion eller ett beslut om fördelning av influtna medel överklagas.

En sakägarförteckning får överklagas endast i samband med att den exekutiva försäljningen eller beslutet om fördelningen av influtna medel överklagas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

³ Senaste lydelse 1993:516.

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 12 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*6 kap.
12 §²

Avser inteckning endast en fastighet och *säljes* denna på *exekutiv auktion*, är inteckningen, sedan *auktionen* vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen *icke täckes* av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om *ej* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning endast en fastighet och *säljs* denna *exekutivt*, är inteckningen, sedan *försäljningen* vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen *inte täcks* av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om *inte* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljes dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar inteckningen sin verkan, om *ej* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljes endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försäld fastighet helt utan verkan, om *ej* kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp.

Säljes fastighet exekutivt under hand, är inteckning i fastigheten utan verkan till belopp som ur medel, vilka influtit genom särskild försäljning av tillbehör, utfallit på pantbrevets belopp.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1981:784.

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 6 § konkurslagen (1987:672) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*8 kap.
6 §

Om fast egendom finns i boet, får förvaltaren begära att den säljs exekutivt. Egendomen får också säljas på annat sätt, om förvaltaren anser att det är fördelaktigare för boet.

Har en exekutiv auktion hållits på fast egendom som hör till boet utan att någon försäljning har kommit till stånd, behöver förvaltaren inte vidta ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har någon exekutiv auktion inte ägt rum men finns det anledning att anta att en sådan auktion inte kommer att leda till försäljning, behöver förvaltaren inte vidta någon åtgärd för att sälja egendomen, om samtycke till det har lämnats av de borgenärer som i konkursen kan göra gällande fordringar som skall utgå med särskild förmånsrätt ur egendomen.

Har en exekutiv auktion blivit utlyst på boets fasta egendom, skall förvaltaren före bevakningssammanträdet avlämna den behållning som under konkursen uppkommit av egendomen. Behållning som inte avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljs, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan utdelning sker i konkursen.

Har en exekutiv auktion blivit utlyst på boets fasta egendom, skall förvaltaren före bevakningssammanträdet avlämna den behållning som under konkursen uppkommit av egendomen. Behållning som inte avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljs, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan utdelning sker i konkursen.
Vid försäljning under hand skall behållningen avlämnas före tillträdesdagen.

Förvaltaren skall även senast vid bevakningssammanträdet anmäla arvode, andra kostnader och sådana fordringar som kan göras gällande i konkursen och som bör beaktas vid försäljning av egendomen. När förvaltaren gör en anmälan på en borgenärs vägnar, skall han skriftligen underrätta denne om det.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1994-03-03

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Hamdahl, justitierådet Bo Svensson, regeringsrådet Arne Bækkevold.

Enligt en lagrådsremiss den 24 februari 1994 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i utsökningsbalken, m.m.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Johan Kvart.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 10 mars 1994

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden
B. Westerberg, Friggebo, Laurén, Hörnlund, Olsson, Dinkelspiel,
Thurdin, Hellsvik, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Lundgren,
Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Hellsvik

Regeringen beslutar proposition 1993/94:191 Exekutiv försäljning av
fast egendom.

