

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet två motioner från den allmänna motionstiden år 2000 i vissa utsöknings- och insolvensrättsliga frågor rörande fastigheter. En motion gäller exekutiv försäljning av fast egendom och en motion gäller frågan om s.k. herrelösa fastigheter i konkurs.

Utskottet avstyrker bifall till båda motionerna.

Motionerna

2000/01:L304 av Jarl Lander (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om exekutiva auktioner av fastigheter.

2000/01:L306 av Kerstin Kristiansson Karlstedt m.fl. (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn av lagstiftningen i syfte att undvika problem av det slag som beskrivits i motionen.

Utskottet

Inledning

I betänkandet behandlar utskottet två motioner från den allmänna motionstiden år 2000 i vissa utsöknings- och insolvensrättsliga frågor rörande fastigheter. En motion gäller exekutiv försäljning av fast egendom och en motion avser frågan om s.k. herrelösa fastigheter i konkurs. Som en allmän bakgrund till motionerna vill utskottet redovisa följande.

Efterlevnaden av civilrättsliga regler om betalningsskyldighet regleras i sista hand av att gäldenärens egendom tvångsvis genom *utsökning* eller *konkurs* kan användas för att tillgodose fordringsägarna. Vid utsökning beaktas allmänt sett inte någon annan borgenärs intressen än exekutionssökandens. Förfarandet behöver då inte heller omfatta all gäldenärens egendom utan

endast så mycket av denna som kan beräknas förslå till betalning åt sökanden. Man talar därför i dessa fall om specialexecution. Konkursförfarandet, som utgår från att gäldenären är på obestånd eller insolvent, har däremot karaktär av generalexekution där i princip alla borgenärer deltar och all gäldenärens egendom tas i anspråk.

Regler om utsökning – eller verkställighet – finns i utsökningsbalken (UB). Om verkställigheten avser betalningsskyldighet sker den genom utmätning. Verkställighet av annat än betalningsskyldighet sker genom avhysning eller annan handräckning. Det är kronofogdemyndigheten som handhar verkställighet enligt UB. Genom myndighetens försorg skall utmätt egendom säljas utan dröjsmål. Huvudformen för försäljning är auktion, men inte sällan kan utmätt egendom i stället säljas under hand.

De väsentligaste bestämmelserna om konkurs finns i konkurslagen (1987:672). När egendom skall säljas exekutivt under konkurs gäller i tillämpliga delar reglerna i UB om försäljning av utmätt egendom.

Den ordning i vilken betalningsanspråken skall tillgodoses regleras i förmånsrättslagen (1970:979). I lagen görs i fråga om förmånsrättsordningen skillnad mellan å ena sidan s.k. särskilda förmånsrätter, som belastar endast viss egendom och som gäller både vid utmätning och i konkurs, samt å andra sidan s.k. allmänna förmånsrätter, som avser all gäldenärens egendom och som gäller enbart i konkurs. Särskild förmånsrätt följer bl.a. med företagshypotek, varmed avses en säkerhetsrätt på grund av inteckning i en näringsidkares lösa egendom, och med inteckning i fast egendom.

Exekutiv försäljning av fast egendom

Särskilda regler omgärdar exekutiv försäljning av fast egendom (12 kap. UB). Huvudregeln är att utmätt fast egendom skall säljas på *offentlig auktion* (12 kap. 1 §). Enligt 12 kap. 57 § får en utmätt fastighet 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 köpeskilling för fastigheten än vid försäljning på auktion.

UB:s regler om exekutiv försäljning av fast egendom innebär sammanfattningsvis följande.

Innan försäljning äger rum skall kronofogdemyndigheten beskriva och värdera fastigheten samt införskaffa viss utredning om fastighetens rättsliga förhållanden. Kronofogdemyndigheten bestämmer tid och plats för auktionen. Beslutet skall kungöras. I samband med auktionen skall bevakningssammanträde hållas. Sammanträdet har till syfte att fastställa vilka fordringar och andra anspråk som skall beaktas och att klarlägga villkoren i övrigt för försäljningen. För detta ändamål upprättas vid sammanträdets avslutande en sakägarförteckning (12 kap. 24 §). En sådan förteckning skall upprättas även vid försäljning under hand (12 kap. 58 §). De olika typer av anspråk som i förekommande fall skall tas upp i sakägarförteckningen utgörs av bl.a. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten, nyttjanderätt, servitut eller rätt

till elektrisk kraft som grundas på upplåtelse av fastighetens ägare, sökandens fordran samt förrättningskostnaderna (12 kap. 25 §). Fordringar och rättigheter skall i sakägarförteckningen tas upp i den företrädesordning som gäller enligt förmånsrättslagen och regler på annat håll i lagstiftningen, främst UB och jordabalken.

En grundläggande princip vid exekutiv försäljning av fastighet är att borgenärer med bättre rätt än exekutionssökanden inte skall riskera att få sin rätt försämrad genom försäljningen. Försäljning får därför i princip inte ske utan att köpeskillingen och andra medel som inflyter förslår till att täcka de fordringar som har bättre rätt än exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna (12 kap. 29 § första stycket 1 och 32 §). Detta s.k. skyddsbelopp skall anges i sakägarförteckningen.

Sedan budgivningen avslutats, skall kronofogdemyndigheten pröva om den bjudna köpeskillingen i förening med eventuellt andra tillgängliga medel täcker skyddsbeloppet (12 kap. 40 §). Är så inte fallet får inropet inte godtas. Även om skyddsbeloppet har blivit uppnått får inropet inte godtas, om det är sannolikt att kronofogdemyndigheten kan erhålla avsevärt högre köpeskillning vid nytt försäljningsförsök. Att skyddsbeloppet inte har uppnåtts utgör å andra sidan inte hinder mot inropets godtagande, om samtliga berörda sakägare medger det. Ett inrop som inte täcker sökandens fordran får emellertid inte godtas om sökanden motsätter sig det. Dessa villkor skall tillämpas även vid försäljning under hand.

Kronofogdemyndigheten utfärdar köpebrev när auktionen respektive underhandsförsäljningen har vunnit laga kraft och köparen har erlagt köpeskillingen. Köpeskillingen och andra inbetalda medel skall fördelas mellan borgenärerna.

Ingår den fasta egendomen i ett konkursbo kan förvaltaren begära att den säljs exekutivt och, som förut nämnts, sker försäljningen då i den ordning som föreskrivs i 12 kap. UB för utmätt fast egendom. Förvaltaren får använda ett annat sättsätt om det är fördelaktigare för boet.

Vid exekutiv försäljning av fast egendom under hand anlitar kronofogdemyndigheten mäklare. De nuvarande reglerna för underhandsförsäljning infördes den 1 juli 1994, varigenom en anpassning skedde till reglerna för exekutiv försäljning på offentlig auktion (prop. 1993/94:191, bet. LU30). Syftet var att ge kronofogdemyndigheten större handlingsfrihet att välja det försäljningssätt som passar bäst i det enskilda fallet. En utgångspunkt var att en försäljning under hand resulterar i en högre köpeskillning än om fastigheten säljs på exekutiv auktion och att en underhandsförsäljning i ett stort antal fall skulle vara det för alla inblandade bästa sättet att sälja en fastighet exekutivt. I lagstiftningsärendet framhölls också att underhandsförsäljning lämpar sig bäst för den typiska villa- eller fritidsfastigheten utan alltför många panträttshavare och utan belastande rättigheter.

I motion L304 av Jarl Lander (s) anförs att försäljning av fastigheter på offentlig auktion ofta inbringar ett pris som är lägre än marknadsvärdet. För att kunna få bästa möjliga pris vid exekutiv försäljning bör kronofogdemyndigheten, enligt motionärens mening, i större utsträckning anlita mäklare. Det skulle gagna gäldenärerna, borgenärerna och samhället i sin helhet. I motionen yrkas ett tillkännagivande med denna innebörd.

Av Riksskatteverkets årsredovisning för år 1999 framgår att antalet sålda fastigheter år 1996 uppgick till 2 500 varav 33 % såldes under hand. År 1997 var motsvarande siffror 1 700 och 26 % samt 900 och 19 % år 1998. År 1999 såldes 800 fastigheter varav 14 % var underhandsförsäljningar (RSV:s årsredovisning 1999, 3.3.3 Tabell). Av tillgänglig statistik från Riksskatteverket framgår också att andelen försäljningar under hand minskat i relation till det totala antalet exekutiva försäljningar. Från år 1998 till år 1999 var minskningen i det totala antalet exekutiva försäljningar 13 %, medan minskningen av antalet underhandsförsäljningar uppgick till 36 %. Någon förändring härvidlag verkar inte ha skett under år 2000. Att försäljningarna under hand minskar relativt sett kan enligt Riksskatteverkets årsredovisning för 1999 förklaras med att alltför många fastigheter är sådana att de inte lämpar sig för underhandsförsäljning beroende på bl.a. att det är fråga om i ökande utsträckning sämre fastigheter av så lågt värde att mäklarförsäljning inte är "lönsam".

Av Riksskatteverkets årsredovisning för år 1999 framgår vidare att köpeskillningarna vid exekutiv försäljning för redovisningsåret uppgick till minst 80 % av fastighetens uppskattade marknadsvärde vid 55 % av försäljningarna, mot 28 % år 1998. Mindre än 60 % av uppskattat marknadsvärde uppnåddes år 1999 vid 20 % av försäljningarna, medan motsvarande siffra för år 1998 var 62 %. Kronofogdemyndighetens exekutiva försäljningar gav således år 1999 bättre priser än föregående år. Någon större skillnad förelåg inte under år 1999 avseende försäljningspriser mellan auktions- och underhandsförsäljningar. Skillnaden mellan försäljningsformerna var betydligt större år 1998 varvid minst 80 % av priset uppnåddes vid 75 % av underhandsförsäljningar men bara vid 24 % av auktionsförsäljningar.

Enligt utskottets mening kan med fog ställas frågan varför försäljning under hand av fast egendom inte används i större utsträckning än som sker, med tanke på att sådan försäljning i allmänhet inbringar en högre köpeskillning än försäljning på auktion. Underhandsförsäljning är också mer tilltalande för gäldenären genom att den inte väcker uppmärksamhet på samma sätt som en försäljning på auktion. Som angetts i Riksskatteverkets årsredovisning kan en förklaring vara att de fastigheter som utbjuds till exekutiv försäljning i många fall – och till ökande del – är sådana att det inte är lönsamt att anlita mäklare. Vad som också enligt utskottets mening i viss mån kan tala mot försäljning under hand är att auktionsförfarandet i regel är snabbare.

Dessa och liknande frågeställningar ger enligt utskottets mening vid handen att reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom vid lämpligt tillfälle kan behöva utvärderas, bl.a. mot bakgrund av de överväganden som låg till grund för 1994 års reform. Utskottet är emellertid nu inte berett att förorda ett formellt tillkännagivande därom, utan utgår från att regeringen är införstådd med berörda frågeställningar och tar de initiativ som kan befinnas påkallade.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L304.

S. k. herrelösa fastigheter

Under en konkurs omhändertas tillgångarna för borgenärens räkning av konkursboet. Till konkursboet räknas i princip all egendom som tillhörde gäldenären när konkursbeslutet meddelades eller som tillfaller gäldenären under konkursen och som är sådan att den kan utmätas. Konkursboets egendom skall säljas av förvaltaren så snart det lämpligen kan ske. Som berörs i motionen förekommer det att konkursförvaltaren avstår från att omhänderta och realisera viss egendom för att undvika kostnader knutna till egendomen i fall då dessa överstiger vad konkursboet kan tillgodogöra sig ur egendomen efter en försäljning. Det kan också vara så att offentligrättsliga förpliktelser är knutna till innehavet av egendomen som gör att förvaltaren väljer att avstå från denna. Egendomen kommer då inte att ingå i konkursboet utan förblir under gäldenärens rådighet, såvida den inte skall tillfalla panthavare.

För detta tillvägagångssätt brukar man använda begreppet *abandonering*. Exempel på egendom som kan bli föremål för abandonering är sjunkna fartyg, nedskräpade lokaler, fastigheter med rivningsförelägganden, s.k. svartbyggen och fastigheter som kräver miljösanering. Det kan också vara fråga om tomma hyreshus, även om det hittills torde vara relativt sällsynt.

Inom svensk konkursrätt finns inte någon allmän reglering av abandonering. Enligt 3 kap. 9 § första stycket konkurslagen får emellertid, om det vid konkursutbrottet pågår en rättegång mellan gäldenären och någon annan om egendom som hör till konkursboet, boet överta gäldenärens talan. Skulle konkursboet avstå från ett övertagande har gäldenären rätt att fortsätta vara part i rättegången. Konkursboet skall då anses ha uppgivit den omtvistade egendomen till förmån för gäldenären och egendomen anses inte tillhöra boet. Om konkursboet på detta sätt avstår från den omtvistade egendomen slipper boet ansvaret för rättegångskostnaderna i processen.

Under senare år har det förts en diskussion om de rättsliga förutsättningarna för konkursboet att avstå egendom till konkursgäldenären, dvs. att abandonera egendomen (se bl.a. Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6:e uppl., s. 427 och Insolvensrättsligt forum 22–23 januari 1997, s. 58, Iustus förlag). En av de särskilda frågor som därvid uppmärksammas är konsekvenserna vid abandonering då konkursgäldenären är en juridisk person och konkursen avslutats utan överskott. Ett aktiebolag, ett handelsbolag eller en ekonomisk förening, som är försatt i konkurs, är nämligen upplöst om konkursen avslutas utan överskott, se bl.a. 13 kap. 19 § aktiebolagslagen (1975:1385). Härigenom kommer den egendom som konkursboet avstått till förmån för gäldenären att sakna ägare. Detta kan vålla olägenheter, exempelvis om det är fråga om egendom som behöver underhållas eller som kan orsaka miljöskador.

I motion L306 av Kerstin Kristiansson Karlstedt m.fl. (s) framhålls att det kan vålla problem vad gäller underhållet av en fastighet när fastighetsägaren går i konkurs. Inte sällan handlar det om hyreshusfastigheter belägna i centrala delar av en kommun som lämnas utan tillsyn och underhåll när ingen tar ansvar för egendomen. Motionärerna pekar på att det inte heller finns något rättsligt ansvar för en fastighet i en situation av här avsett slag. Förhållandet

leder till att dylika fastigheter förfaller. I motionen begärs en rättslig översyn i syfte att komma till rätta med det beskrivna problemet.

Våren 1998 behandlade utskottet förevarande spörsmål med anledning av en motion med liknande inriktning som den nu aktuella (bet. 1997/98:LU14). Utskottet ansåg att det var angeläget att få frågorna allmänt belysta och att behovet av lagstiftning klargjordes. Det fick ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang föranstalta om erforderligt utredningsarbete i syfte att klarlägga behovet av lagstiftning i ämnet och att framlägga de lagförslag som kan finnas erforderliga. Vad utskottet anfört gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1997/98:157).

Utskottet kan nu konstatera att justitieministern i ett svar den 27 oktober 2000 på en interpellation om herrelösa fastigheter redovisat att det i Justitiedepartementet sedan en tid pågår en probleminventering. Den skall, enligt interpellationssvaret, läggas till grund för de överväganden som krävs, bl.a. när man tar ställning till vilket ansvar staten bör ha. Justitieministern anförde också att det i Justitiedepartementet planeras en hearing om saken och att det är möjligt att övervägandena leder till att en statlig utredning bör tillsättas.

Mot bakgrund av vad sålunda redovisats finner utskottet inte anledning att nu föreslå några särskilda åtgärder från riksdagens sida med anledning av motion L306, och utskottet avstyrker bifall till motionen.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *exekutiv försäljning av fast egendom*
att riksdagen avslår motion 2000/01:L304,
2. beträffande *s.k. herrelösa fastigheter*
att riksdagen avslår motion 2000/01:L306.

Stockholm den 18 januari 2000

På lagutskottets vägnar

Tanja Linderborg

I beslutet har deltagit: Tanja Linderborg (v), Rolf Åbjörnsson (kd), Marianne Carlström (s), Rune Berglund (s), Karin Olsson (s), Henrik S Järrel (m), Nikos Papadopoulos (s), Elizabeth Nyström (m), Marina Pettersson (s), Christina Nenes (s), Tasso Stafilidis (v), Kjell Eldensjö (kd), Berit Adolfsson (m), Viviann Gerdin (c), Ana Maria Narti (fp), Christina Pettersson (s) och Anne-Katrine Dunker (m).