

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-11-26

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	6/12/VER
Beslutsdatum	Dnr
2018-11-26	840 26458-18/121
Ersätter beslut 2012-12-14 med dnr. 832 30320-12/121	

Tvångsförsäljning av bostadsrätt - förfarande och formkrav

Vid tvångsförsäljning ska följande förfarande och formkrav jämte bifogad promemoria tillämpas.

- Underrättelsen ska delges och bostadsrättshavaren ges skälig tid att yttra sig över ansökan när bostadsrättsföreningen själva sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning.
- När det i lagakraftvunnet utslag eller dom har slagits fast att nyttjanderätten förverkats saknas det normalt anledning att delge ansökan om tvångsförsäljning.
- När bostadsrättshavaren ska delges får Kronofogdemyndigheten inte fatta beslut om tvångsförsäljning förrän bostadsrättshavaren har delgivits ansökan och getts skälig tid att yttra sig.
- Avslår Kronofogden ansökan om tvångsförsäljning ska sökanden delges beslutet och laga kraft avvaktas innan Kronofogden skiljer sig från ärendet.

Detta ställningstagande ersätter ställningstagande 13/09/VER.

Uppdatering

Ställningstagandet har genom ändringar i november 2018 renodlats att enbart behandla frågor om delgivning av ansökan om tvångsförsäljning. Övriga delar av ställningstagandet har förts över till och framgår av handboken Utmätning. Ställningstagandet har remitterats till produktionsavdelningen.

Ulrika Lindén
Rättschef

Jens Haggren
Verksjurist, föredragande

RÄTTSLIG PROMEMORIA

1 Sammanfattning

Underrättelsen ska, i de fall bostadsrättsföreningen själva sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, delges och bostadsrättshavaren ges skälig tid att yttra sig över ansökan. I sådant fall får beslut om tvångsförsäljning inte fattas förrän bostadsrättshavaren delgetts och getts skälig tid att yttra sig över ansökan. Om bostadsrättsföreningen i sin ansökan om tvångsförsäljning åberopar ett lagakraftvunnet utslag eller dom där nyttjanderätten förverkats saknas normalt anledning att delge ansökan.

2 Bakgrund, frågeställning och syfte

Uppgiften att handlägga tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (BRL) hanteras av Kronofogden sedan 1996. Genom de ändringar som införts i BRL handläggs tvångsförsäljning i huvudsak enligt reglerna om exekutiv försäljning. Varken BRL eller förarbetena till den ger emellertid tydliga besked om Kronofogden ska delge ansökan eller beslutet om tvångsförsäljning. Det har kommit några avgöranden från hovrätt men inget prejudikat från Högsta domstolen. Handläggningen inom Kronofogden skiljer sig åt. För att åstadkomma en ökad samsyn och enhetlighet inom Kronofogden har följande ställningstagande utarbetats.

3 Gällande rätt m.m.

3.1 Förfarande och formkrav

Tvångsförsäljning regleras i 8 kap. BRL. I övrigt gäller bestämmelserna i UB och UF om exekutiv försäljning av lös egendom, 8 kap. 2 § BRL. Hänvisningen tar främst sikte på

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-11-26

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	6/12/VER
Beslutsdatum	Dnr
2018-11-26	840 26458-18/121
Ersätter beslut 2012-12-14 med dnr. 832 30320-12/121	

bestämmelserna i 8-9, 13-14, 17 och 18 kap UB men också mer allmänna bestämmelser kan vara tillämpliga.¹

När en ansökan om tvångsförsäljning ges in ska Kronofogden pröva om förutsättningarna för tvångsförsäljning är uppfyllda, 8 kap. 4 § BRL. Det finns inget krav på att ansökan föregåtts av en exekutionstitel. Kronofogden ska göra en ordentlig prövning där bostadsrättshavaren normalt ges möjlighet att yttra sig, 25 § förvaltningslagen. Har bostadsrättshavaren inget att invända mot ansökan saknas anledning för Kronofogden att pröva ansökan. När förverkandegrunden avser något annat än betalningsförsummelse, och parterna har olika uppfattning i frågan, kan saken vara så tveksam att Kronofogden måste avslå ansökan. Vid sin prövning förutsätts Kronofogden tillämpa allmänna principer om bevisföring. Av förarbeten och praxis följer att Kronofogden bara ska genomföra tvångsförsäljning i klara fall. I andra fall ska ansökan avslås.²

Frågan om ansökan om tvångsförsäljning ska delges har i några fall prövats av domstol³. Domstolarna har upphävt Kronofogdens beslut om tvångsförsäljning och som skäl angett att Kronofogden inte har delgett ansökan med svaranden. Ett av avgörandena har publicerats som ett referat av Domstolsverket (RH 2010:70).

Domstolarna har sammanfattningsvis bedömt frågan enligt följande. Det har ansetts som en grundläggande princip att den enskilde ska delges en ansökan som rör hans civila rättigheter. Den enskilde ska nämligen på ett betryggande sätt ha lämnats möjlighet att ta tillvara sina rättigheter. I de aktuella avgörandena hänvisas till att frågan gäller tvångsförsäljning av bostadsrätt. Ett beslut om tvångsförsäljning förutsätter att nyttjanderätten till lägenheten har förverkats m.m. Det anges vidare att prövningen av dessa frågor ska göras i ärendet om tvångsförsäljning. Mot den bakgrunden har domstolarna bedömt att det är fråga om sådana ärenden i vilket ansökan och Kronofogdens föreläggande om yttrande ska delges. Med hänvisning till att så ej har skett och att

¹ Prop. 1995/96:17 s. 35, 61 ff. och 65, Bostadsrättslagen, kommentaren till 8 kap. 2 § (Zeteo 2017-03-01).

² Prop. 1995/96:17 s. 36, Bostadsrättslagen, kommentaren till 8 kap. 4 § (Zeteo 2017-03-01) och NJA 1998 s. 400.

³ Göta hovrätt ÖÄ 2680-09, Göta hovrätt RH 2010:70, Hovrätten över Skåne och Blekinge ÖÄ 3300-11 och Svea hovrätt ÖÄ 5345-12.

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-11-26

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	6/12/VER
Beslutsdatum	Dnr
2018-11-26	840 26458-18/121
Ersätter beslut 2012-12-14 med dnr. 832 30320-12/121	

klaganden inte heller har fört talan i ärendet hos Kronofogden har det därmed förekommit domvilla. Besluten om tvångsförsäljning har undanröjts och ärendena återförvisats till Kronofogden för ny handläggning. Tilläggas bör att det i samtliga ovanstående avgöranden har avsett situationer där bostadsrättsföreningen själva sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

I rättsfallet RH 2016:38 hade bostadsrättshavaren förpliktats avflytta genom ett lagakraftvunnet utslag från Kronofogdemyndigheten. Domstolen uttalade att frågan om exekutionstitelns giltighet inte kan omprövas inom ramen för ärendet om tvångsförsäljning. Kronofogdemyndigheten delgav inte underrättelsen om tvångsförsäljning. Hovrätten ansåg att det inte förekommit något fel vid handläggningen hos Kronofogdemyndigheten.

Enligt 25 § förvaltningslagen är det myndigheten som avgör hur underrättelse ska ske. Myndigheten har möjlighet att använda sig av delgivning för att säkerställa att parten fått del av materialet (Prop. 2016/17:180 s. 312).

3.2 Skyddet enligt Europakonventionen

Artikel 6 i Europakonventionen stadgar bl.a. att envar ska vid prövningen av hans civila rättigheter och skyldigheter vara berättigad till en rättvis och offentlig förhandling inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol. Europakonventionen gäller som svensk lag (se SFS 1994:1219).

I prövningen av civila rättigheter och skyldigheter ingår som ett led att låta parterna yttra sig över det material som ges in till domstolen (den s.k. kontradiktoriska principen). Europadomstolen har i ett antal avgöranden funnit att det utgör ett brott mot artikel 6 i Europakonventionen att inte delge en part handlingar (t.ex. Baumann mot Frankrike och Beer mot Österrike).

Europadomstolen har vidare funnit att det inte är tillräckligt att parten i efterhand och genom ett eventuellt överklagande får möjlighet att bemöta vad som anförts (Brandstetter mot Österrike).

4 Kronofogdemyndighetens bedömning

4.2 Delgivning av ansökan

4.2.1 Uppsägning från bostadsrättsföreningen

När bostadsrättsföreningen själva säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning är det föreningen som ska ombesörja att bostadsrättshavaren delges uppsägningen, 7 kap. 27 § BRL. I denna situation har förverkandefrågan inte prövats rättsligt innan ansökan om tvångsförsäljning. När Kronofogden sedan prövar om det finns förutsättningar för en tvångsförsäljning bör därför bostadsrättshavaren ges rätt att yttra sig. Kronofogdens bedömning av om nyttjanderätten förverkats får anses ingå som ett led i prövningen av den enskildes civila rättigheter och skyldigheter enligt artikel 6 i Europakonventionen. Parternas rätt ska tas tillvara genom den kontradiktoriska principen. Det innebär att det material som bostadsrättsföreningen gett in till Kronofogden ska delges bostadsrättshavaren som ska ha tillfälle att bemöta det. Bostadsrättshavaren bör ges tillfälle att tidigt i förfarandet komma med bemötande, det är således inte tillräckligt att han eller hon ges möjlighet att få beslutet om tvångsförsäljning prövat genom överklagande.

Med hänvisning till vad som anförts ovan saknas det skäl att efterge kravet på delgivning. Ett sådant absolut delgivningskrav kan t.ex. få till följd att bostadsrättshavaren måste delges genom kungörelsedelgivning om andra delgivningsformer varit resultatlösa.

Kravet på delgivning medför vidare att något beslut om tvångsförsäljning inte får fattas förrän bostadsrättshavaren delgetts ansökan och givits skälig tid att yttra sig.

Om bostadsrättshavaren med anledning av ansökan om tvångsförsäljning för talan i ärendet behöver någon delgivning inte ske. Bostadsrättshavaren har genom sitt agerande visat sig ha kännedom om det aktuella tvångsförsäljningsärendet.

Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-11-26

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	6/12/VER
Beslutsdatum	Dnr
2018-11-26	840 26458-18/121
Ersätter beslut 2012-12-14 med dnr. 832 30320-12/121	

4.2.2 Dom eller utslag om förverkande

I förarbetena till BRL har inte berörts om förekomsten av en dom eller utslag om förverkande påverkar Kronofogdens prövning i frågan om tvångsförsäljning. I kommentaren till BRL anges däremot att Kronofogden inte torde kunna pröva frågan om förverkande på nytt om det finns en lagakraftvunnen dom på förverkande.⁴

När bostadsrättsföreningen ansöker om avhysning hos Kronofogden, eller ger in stämningsansökan med yrkande om bostadsrättshavarens skiljande från bostadsrätten till domstol, delges svaranden föreläggandet resp. stämningsansökan (se 29 § lag om betalningsföreläggande och handräckning samt 42 kap. 5 § rättegångsbalken). Avhysningsansökan resp. stämningsansökan gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning, 7 kap. 28 § BRL. Bostadsrättshavaren tillförsäkras vid denna prövning av om nyttjanderätten förverkats ett skydd som väl svarar upp mot kraven i artikel 6 i Europakonventionen. När bostadsrättsföreningen sedan ansöker om tvångsförsäljning och åberopar ett lagakraftvunnet utslag eller dom på att nyttjanderätten förverkats finns det normalt inte anledning för Kronofogden att delge ansökan om tvångsförsäljning.

Ovanstående synsätt har bekräftats av Hovrätten över Skåne och Blekinge i avgörandet RH 2016:38.

4.3 Delgivning av beslut m.m.

Kronofogden ska alltid upprätta ett särskilt motiverat beslut och skriftligen underrätta bostadsrättshavaren om det, jfr 4 kap. 3 § UF och 2 kap. 18 § UB.⁵ Beslutet gäller omedelbart och verkställigheten fortgår om inget hinder uppkommer.

Det saknas skäl att delge tvångsförsäljningsbeslut utifrån bestämmelsen i 4 kap. 4 § UF.⁶ Detta påverkas inte heller av om

⁴ Bostadsrättslagen, kommentaren till 8 kap. 4 § (Zeteo 2017-03-01).

⁵ Bostadsrättslagen, kommentaren till 8 kap. 4 § (Zeteo 2017-03-01).

⁶ Att inte delge behöver inte leda till någon rättsförlust för part. Inte heller påverkar det parts möjlighet att överklaga. Överklagas Kronofogdens beslut



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Lindén
Gäller fr.o.m.
2018-11-26

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	6/12/VER
Beslutsdatum	Dnr
2018-11-26	840 26458-18/121
Ersätter beslut 2012-12-14 med dnr. 832 30320-12/121	

ansökan om tvångsförsäljning tidigare har delgetts med bostadsrättshavaren. Besluten ska därför normalt kunna skickas med vanlig post. Precis som med underrättelse om ansökan ska Kronofogden, vid retur försändelse, efterforska ny adress och skicka beslutet på nytt.

Bedömer Kronofogden att bostadsrättshavaren saknar kännedom om det aktuella tvångsförsäljningsärendet kan det motivera att bostadsrättshavaren delges beslutet. En bedömning måste alltid göras utifrån varje enskilt fall.

Om bostadsrättsföreningen i sin ansökan om tvångsförsäljning åberopat tidigare dom eller utslag som sedan överklagats bör Kronofogden avslå ansökan om tvångsförsäljning. I det läget kan Kronofogden inte med någon större säkerhet bedöma om nyttjanderätten förverkats.

Avslår Kronofogden ansökan om tvångsförsäljning ska sökanden delges beslutet och laga kraft avvaktas innan Kronofogden skiljer sig från ärendet.⁷

kan det däremot få betydelse för frågan när bostadsrättshavaren ska anses "skild" från lägenheten, NJA 1999 s. 610.

⁷ Bostadsrättslagen, kommentaren till 8 kap. 4 § (Zeteo 2017-03-01).