

# **Försäljning av utmätt lös egendom**

**KFM Rapport 2010:3**

**Kronofogden**

---



# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>5</b>
Inledning.....	5
Ett nytt försäljningsförfarande .....	6
Förslagets konsekvenser .....	7
<b>1 Författningsförslag .....</b>	<b>9</b>
1.1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken .....	9
1.2 Förslag till lag om ändring i konkurslagen (1987:672) .....	16
1.3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....	17
1.3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....	17
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2001:184) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet.....	19
1.5 Förslag till lag om ändring i aktiebolagslagen (2005:551) .....	20
1.6 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981).....	21
1.7 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1992:1094) om avgifter vid Kronofogdemyndigheten .....	32
1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2001:590) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet.....	34
<b>2 Arbetsgruppens uppdrag .....</b>	<b>35</b>
<b>3 Historisk tillbakablick .....</b>	<b>37</b>
<b>4 Förfarandet i dag.....</b>	<b>38</b>
4.1 Gällande regler.....	38
4.2 Den praktiska hanteringen .....	40
4.3 Volymer, resurser m.m.....	43
<b>5 Några utländska system .....</b>	<b>45</b>

5.1 Nordiska länder .....	45
5.2 Andra europeiska länder .....	47
<b>6 Tidigare förslag .....</b>	<b>49</b>
<b>7 Behovet av modernisering .....</b>	<b>50</b>
7.1 Ineffektiva kungörelser .....	50
7.2 Försäljningssätt som bygger på gammal teknik.....	53
7.3 Andra problem i handläggningen .....	55
<b>8 Ett nytt försäljningsförfarande .....</b>	<b>57</b>
8.1 Allmänna utgångspunkter .....	57
8.2 Information om och marknadsföring av försäljning .....	58
8.3 Försäljningssätt .....	63
8.4 Förfarandet i övrigt .....	65
8.5 Behandling av personuppgifter .....	67
<b>9 Förslagets konsekvenser .....</b>	<b>71</b>
9.1 Borgenärer, gäldenärer och andra sakägare .....	71
9.2 Kronofogdemyndigheten .....	72
<b>10 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser .....</b>	<b>74</b>
<b>11 Författningskommentar .....</b>	<b>75</b>
11.1 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken .....	75
11.2 Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1987:672) .....	81
11.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....	82
11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2001:184) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet.....	83
11.5 Förslaget till lag om ändring i aktiebolagslagen (2005:551) .....	84

# Sammanfattning

## Inledning

### *Uppdraget*

Reglerna om försäljning av utmätt lös egendom behöver moderniseras. De har i princip varit oförändrade sedan 1967 års ändringar i utsökningslagen.

Under år 2007 presenterade Kronofogdemyndigheten ett förslag till en sådan modernisering för Justitiedepartementet. I september 2009 gav Kronofogdemyndighetens processägare för verkställigheten en arbetsgrupp i uppdrag att utveckla det tidigare förslaget. Den här rapporten innehåller resultatet av gruppens arbete.

När det gäller kungörelseförfarandet tar rapporten även upp försäljningen av fastigheter, skepp och luftfartyg.

### *Dagens förfarande*

Huvudformen för försäljning av lös egendom är auktion. En auktion ska kungöras i förväg genom annonsering i en eller flera ortstidningar. Reglerna utgår från att auktionerna hålls på en viss plats dit spekulanterna kommer för att lämna sina bud. I vissa fall är det sannolikt att köpeskillingen blir högre om man säljer egendomen under hand. Då gör Kronofogdemyndigheten det, normalt via ett skriftligt anbuds förfarande.

### *Behovet av modernisering*

Nuvarande regler är inte anpassade till de nya sätt att marknadsföra och sälja egendom som den tekniska utvecklingen och Internet har medfört. Reglerna är föråldrade och otidsenliga även i andra avseenden.

Förfarandet med kungörelser – som syftar både till att marknadsföra försäljningen och informera okända borgenärer – är dyrt och ineffektivt. Kostnaderna drivs upp av det oeftergivliga kravet på annonsering i en eller flera ortstidningar.

Det kanske största problemet är att reglerna inte stöder genomförandet av elektroniska auktioner på Internet (e-auktioner). Även i övrigt ges alltför begränsade möjligheter att anpassa försäljningsåtgärderna till den egendom som ska säljas och situationen i övrigt. Det saknas t.ex. utrymme för att låta en mäklare eller annan extern uppdragstagare sälja en bostadsrätt på annat sätt än vid auktion.

## Ett nytt försäljningsförfarande

### *Allmänna utgångspunkter*

Dagens regler bygger på att försäljningen ska ge borgenärer och gäldenärer ett så bra ekonomiskt resultat som möjligt. Den utgångspunkten bör ligga fast och utgöra grunden också i det moderniserade försäljningsförfarandet.

Förfarandet bör dock inte längre vara detaljreglerat. I stället bör Kronofogdemyndigheten på ett friare sätt kunna avgöra hur försäljningen ska genomföras samtidigt som de grundläggande rätts säkerhetskraven uppfylls.

De nya reglerna bör så långt det går göras teknikneutrala. Därigenom kan försäljningssätten kontinuerligt anpassas till den fortsatta teknikutvecklingen.

### *Information om, och marknadsföring av, försäljning*

Det är uppenbart att kungörandeformen inte är ett ändamålsenligt sätt att nå presumtiva köpare. För att marknadsföringen ska bli effektiv krävs insatser som är anpassade till de objekt som ska säljas. Dessa objekt är av mycket skiftande slag, och Kronofogdemyndigheten måste därför få stor frihet att bestämma hur informationen till spekulanterna ska utformas och publiceras. Arbetsgruppen föreslår att regleringen i utsökningsbalken begränsas till ett krav på att Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen.

När marknadsföringen nu lyfts bort från kungörelseförfarandet blir det kvarstående syftet med kungörelserna att informera okända borgenärer om försäljningen. I de allra flesta fall klarläggs borgenärskretsen genom Kronofogdemyndighetens utredning. Därför föreslår arbetsgruppen att en försäljning bara ska behöva kungöras då Kronofogdemyndigheten kan anta att det finns okända borgenärer.

Renodlingen av syftet med kungörelserna är av betydelse också för frågan om hur de ska publiceras. Arbetsgruppen anser att kungörelserna ska föras in i Post- och Inrikes Tidningar. Allt talar för att syftet att informera okända borgenärer uppnås bättre på det sättet än genom annonsering i ortstidningar.

Förhållandena vid försäljning av fast egendom, registrerade skepp, registrerade luftfartyg samt intecknade reservdelar till luftfartyg är så likartade i detta avseende att de förändringar som föreslås i fråga om lös egendom bör gälla även

sådan egendom, med undantaget att det obligatoriska kungörelseförfarandet behålls.

### *Försäljningsätt*

Även i det moderniserade försäljningsförfarandet bör utgångspunkten vara att priset ska fastställas genom budgivning.

Enligt arbetsgruppen har den nuvarande indelningen i två försäljningsformer spelat ut sin roll. Inom den ram som följer av kravet på ett budgivningsförfarande bör Kronofogdemyndigheten ges stort utrymme att lägga upp försäljningen utifrån vad som bedöms vara mest ändamålsenligt i det enskilda fallet. Den lagtekniska lösning som föreslås är att försäljningen ska ske på ett sådant sätt att bästa möjliga resultat uppnås.

Förslaget innehåller regler som stöder genomförandet av e-auktioner. Möjligheten att sälja egendom vid auktioner på plats ska finnas kvar. På samma sätt som i dag bör Kronofogdemyndigheten antingen kunna genomföra försäljningen i egen regi eller anlita ett auktionsföretag eller någon annan lämplig person.

### *Förfarandet i övrigt*

Nuvarande regler bygger på att det krävs åtminstone två försäljningsförsök innan förfarandet får avbrytas på grund av att egendomen inte går att sälja. I det moderniserade förfarandet blir försäljningsmetoderna effektivare och mer uttömmande. Det saknas därför anledning att upprätthålla kravet på två försäljningsförsök. I stället föreslår arbetsgruppen regler som leder till att antalet försäljningsförsök styrs av vad som är motiverat i det enskilda fallet.

När det gäller reglerna om anstånd föreslår arbetsgruppen en sänkning av den lägsta handpenning som ska tas ut från 25 procent till 10 procent av köpeskillingen.

## **Förslagets konsekvenser**

### *Sakägare*

Det moderniserade förfarandet kommer att förbättra utfallet av försäljningarna för dem som är direkt berörda, dvs. borgenärer, gäldenärer och andra sakägare. Priserna förväntas öka med e-auktioner som det dominerande försäljnings sättet och en effektivare marknadsföring. Förslaget förväntas också leda till en

minskning av sådana kostnader för förfarandet som betalas ur köpeskillingen. Det är svårt att uppskatta hur mycket utfallet förbättras för sakägarna, men det bör inte bli ringa. Arbetsgruppen uppskattar att det rör sig om ca 40 miljoner kronor om året.

### *Kronofogdemyndigheten*

De förändringar av kungörelseförfarandet som arbetsgruppen föreslår beräknas leda till att Kronofogdemyndigheten sparar ca 4 miljoner kronor per år.

Övergången från traditionella auktioner till e-auktioner kommer att effektivisera Kronofogdemyndighetens handläggning. Detsamma gäller det utvecklade it-stöd som är en förutsättning för att det ska gå att genomföra förslagen. Arbetsgruppen uppskattar att den sammantagna resursinsatsen för försäljningsverksamheten kommer att minska med motsvarande fem till åtta årsarbetskrafter. Det ger en årlig besparing på ca 3 miljoner kronor.

Kostnaderna för att utveckla Kronofogdemyndighetens it-system beräknas till ungefär 8 miljoner kronor. Till detta kommer en beräknad ökning av drifts- och underhållskostnaderna med 1,6 miljoner kronor årligen. De ökade kostnaderna kommer dock att kunna finansieras inom ramen för Kronofogdemyndighetens nuvarande budget pga. de tidigare nämnda kostnadsminskningarna.



# 1 Författningsförslag

## 1.1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsbalken  
*dels* att 9 kap. 3, 8 och 9 §§ ska upphöra att gälla,  
*dels* att rubriken närmast före 9 kap. 8 § ska utgå,  
*dels* att 8 kap. 10, 13 och 15 §§, 9 kap. 1, 2 och 4–7 §§, 10 kap. 6 §, 12 kap. 20 §  
samt rubriken närmast före 9 kap. 2 § ska ha följande lydelse,  
*dels* att det i lagen närmast före 9 kap. 4, 6 och 7 §§ ska införas nya rubriker av  
följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 8 kap.

#### 10 §

När utmätning har skett av annat fartyg än registrerat skepp eller gods i fartyg eller av luftfartyg som *ej* är registrerat eller gods i luftfartyg, har borgenär, vars fordran är förenad med sjöpanträtt eller luftpanträtt i egendomen, rätt att få betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran hos *kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall äga rum.*

När utmätning har skett av annat fartyg än registrerat skepp eller gods i fartyg eller av luftfartyg som *inte* är registrerat eller gods i luftfartyg, har borgenär, vars fordran är förenad med sjöpanträtt eller luftpanträtt i egendomen, rätt att få betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran hos *Kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs.*

Borgenär, som har gjort anmälan som avses i första stycket, kan, om hans rätt till betalning är ostridig eller styrks, begära att egendomen säljs för hans fordran. Har sådan begäran framställts, får förfarandet *ej* läggas ned därför att frågan om försäljning för utmätningssökandens fordran förfaller.

#### 13 §<sup>1</sup>

En borgenär, vars fordran är förenad med företagshypotek i utmätt egendom, har rätt att få betalning ur egendomen, om borgenären anmäler sin fordran hos Kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs. Om *försäljning sker under hand eller utmätt*

En borgenär, vars fordran är förenad med företagshypotek i utmätt egendom, har rätt att få betalning ur egendomen, om borgenären anmäler sin fordran hos Kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs. Om utmätt fordran drivs in eller försäljning i annat fall

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2008:991

fordran drivs in eller försäljning i annat fall inte behövs, görs anmälan senast när fördelning ska äga rum.

inte behövs, görs anmälan senast när fördelning ska äga rum.

Sökanden har dock företräde i den mån betalning till en borgenär som avses i första stycket är obehövlig för att trygga borgenären och dem som har sämre förmånsrätt i egendomen på grund av företagshypotek. Vid prövningen ska hänsyn tas även till säkerhet som borgenären på annan grund har i egendom som tillhör gäldenären.

## 15 §<sup>2</sup>

Säljs egendom exekutivt under konkurs, *skall* betalning utgå för de konkursboets kostnader som enligt 14 kap. 18 § konkurslagen (1987:672) får tas ut ur egendomen, om kostnaderna anmäls enligt vad som sägs i 10 § första stycket.

Säljs egendom exekutivt under konkurs, *ska* betalning utgå för de konkursboets kostnader som enligt 14 kap. 18 § konkurslagen (1987:672) får tas ut ur egendomen, om kostnaderna anmäls enligt vad som sägs i 10 § första stycket.

När egendom säljs exekutivt under konkurs eller utmätt fordran drivs in under konkurs, har även borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt enligt 10 § förmånsrättslagen (1970:979), rätt att få betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran hos *kronofogdemyndigheten* innan egendomen säljs eller, om *försäljning sker under hand* eller utmätt fordran drivs in eller försäljning i annat fall inte behövs, senast när fördelning *skall* äga rum.

När egendom säljs exekutivt under konkurs eller utmätt fordran drivs in under konkurs, har även borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt enligt 10 § förmånsrättslagen (1970:979), rätt att få betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran hos *Kronofogdemyndigheten* innan egendomen säljs eller, om utmätt fordran drivs in eller försäljning i annat fall inte behövs, senast när fördelning *ska* äga rum.

## 9 kap.

### 1 §

Utmätt lös egendom *säljs* på offentlig auktion eller under hand. För försäljning under hand gäller särskilda förutsättningar enligt 8 §.

Utmätt lös egendom *ska säljas* på sådant sätt att bästa möjliga resultat uppnås. Försäljningen ska föregås av ett budgivnings-

---

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2003:531

*förfarande, om det inte är  
uppenbart onödigt.*

Kronofogdemyndigheten får  
uppdraga åt annan att *hålla auktion.*

Kronofogdemyndigheten får *uppdra*  
åt annan att *genomföra försäljningen.*

Detta kapitel gäller ej sådan lös egendom som avses i 10 eller 11 kap.

### ***Åtgärder före försäljning***

#### 2 §

*Auktion skall kungöras i god tid  
och på lämpligt sätt. Kan det  
förutses att sammanträde behöver  
hållas för fördelning av köpe-  
skillingen, skall kungörelsen  
innehålla uppgift om samman-  
trädet.*

*Kronofogdemyndigheten ska  
marknadsföra och informera  
om försäljningen.*

Sökanden, gäldenären och annan  
känd sakägare vars rätt *beror* av  
försäljningen *skall* i god tid  
underrättas särskilt.

Sökanden, gäldenären och annan  
känd sakägare vars rätt *berörs* av  
försäljningen *ska* i god tid  
underrättas särskilt, *om det inte är  
uppenbart obehövt.*

*Kan det antas att det finns  
okända borgenärer som har rätt  
till betalning ur egendomen ska  
försäljningen kungöras. Kungörelse  
ska ske i god tid och på lämpligt  
sätt. Kan det förutses att samman-  
träde behöver hållas för  
fördelning av köpeskillingen, ska  
kungörelsen innehålla uppgift om  
sammanträdet.*

### ***Villkor vid försäljning***

#### 4 §

*Inrop får ej godtagas, om det är  
sannolikt att avsevärt högre  
köpeskillning kan uppnås.*

*Ett bud får inte godtas om det är  
sannolikt att avsevärt högre  
köpeskillning kan uppnås.*

Har tredje man handpanträtt eller  
retentionsrätt i utmätt egendom

Har tredje man handpanträtt eller  
retentionsrätt i utmätt egendom

och *skall* denna säljas för fordran med sämre rätt, får försäljning ske endast om köpeskillingen förslår till betalning av tredje mannens fordran.

Utan hinder av första och andra styckena *skall inrop godtagas*, om samtliga berörda sakägare medger det.

Köpeskillingen *för inropad egendom skall betalas genast*. Kronofogdemyndigheten *kan dock* ge anstånd med betalningen *utom i fråga om handpenning* som myndigheten bestämmer. Egendomen *skall hållas inne till dess full betalning sker*.

*Om köpeskillingen eller handpenning ej betalas genast efter inropet, skall egendomen ropas ut på nytt*.

*Har anstånd givits, blir inropet ogiltigt, om full betalning ej sker inom föreskriven tid*.

*Sker ej inrop som godtas och fullföljs genom att köpeskillingen eller handpenning betalas genast, skall nytt försäljningsförsök göras, om ej sökanden avstår därifrån. Detsamma gäller, om inrop har blivit ogiltigt enligt 5 § tredje stycket*.

*Har två auktioner hållits utan att*

och *ska* denna säljas för fordran med sämre rätt, får försäljning ske endast om köpeskillingen förslår till betalning av tredje mannens fordran.

Utan hinder av första och andra styckena *ska bud godtas*, om samtliga berörda sakägare medger det.

Köpeskillingen *ska betalas snarast*. Kronofogdemyndigheten *får* ge anstånd med betalningen. *Lämnas anstånd, ska handpenning betalas med belopp* som myndigheten bestämmer. Egendomen *får inte lämnas ut förrän full betalning sker*.

*Betalas inte köpeskillingen eller handpenningen inom den tid som Kronofogdemyndigheten bestämmer blir köpet ogiltigt*.

### ***Nytt försäljningsförsök***

#### 6 §

*Lämnas inte bud som godtas och fullföljs genom att köpeskillingen eller handpenning betalas, ska nytt försäljningsförsök göras, om inte sökanden avstår från det*.

*Blir egendomen inte såld och det*

egendomen har blivit såld och saknas anledning antaga att egendomen kan säljas inom rimlig tid, skall nytt försäljningsförsök ej göras.

Om ny auktion skall hållas, gäller vad som sägs i 2-5 §§. Anmälan av fordran som har skett för en auktion gäller även för senare försäljningsförsök.

Skall nytt försäljningsförsök ej göras, skall utmätningen hävas. Detta gäller dock ej medel som har influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

kan antas att den inte blir det inom rimlig tid, behöver nytt försäljningsförsök inte göras.

Ska nytt försäljningsförsök göras, gäller vad som sägs i 2, 4 och 5 §§. En anmälan av fordran som har gjorts tidigare gäller även för senare försäljningsförsök.

Görs inte något nytt försäljningsförsök, ska utmätningen hävas. Detta gäller inte medel som har influtit eller flyter in med anledning av redan vidtagna åtgärder.

### **Bestämmelser om handpenning**

#### 7 §

När ny auktion hålls sedan inrop har blivit ogiltigt enligt 5 § tredje stycket, skall handpenningen användas till betalning av förrättningskostnaderna för den förra auktionen och för vård och förvaltning av egendomen från det att inropet blev ogiltigt till dess att den nya auktionen ägde rum. Om köpeskillingen vid den nya auktionen understiger det bud som har antagits vid den förra, skall återstoden av handpenningen användas för att täcka skillnaden. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas när den nye inroparen har betalat köpeskillingen. Blir egendomen ej såld vid den nya auktionen, är hela handpenningen förverkad.

Har handpenning betalats och köpet blivit ogiltigt enligt 5 § andra stycket, ska handpenningen användas till betalning av förrättningskostnader som har blivit onyttiga med anledning av det ogiltiga köpet. Om en ny köpeskillning understiger den tidigare uppnådda, ska återstoden av handpenningen användas för att täcka skillnaden. Den del av handpenningen som inte behöver tas i anspråk, ska återlämnas när köparen har betalat köpeskillingen. Blir egendomen inte såld vid ett nytt försäljningsförsök, tas hela handpenningen i anspråk.

*Hålls ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av förrättningskostnader som har blivit onyttiga. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas.*

*Om försäljningen avbryts ska handpenningen användas till betalning av förrättningskostnader som har blivit onyttiga. Vad som inte behöver tas i anspråk ska återlämnas.*

## **10 kap.**

### **6§**

*Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen.*

*Auktion skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen skall innehålla uppgift om sammanträde för fördelning av köpeskillingen.*

*Auktion ska kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen ska innehålla uppgift om sammanträde för fördelning av köpeskillingen.*

*Innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till kronofogdemyndigheten senast vid auktionen.*

*Innehavare av fordran som bör iakttas vid auktionen ska i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till Kronofogdemyndigheten senast vid auktionen.*

## **12 kap.**

### **20§**

*Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen.*

*Auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen skall innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskillning.*

*Auktionen ska kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen ska innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskillning.*

*Innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till kronofogdemyndigheten senast vid bevakningssammanträdet.*

*Innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen ska i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till Kronofogdemyndigheten senast vid bevakningssammanträdet.*

Har *kronofogdemyndigheten* förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får *kungörelsen ej* utfärdas förrän försäljningen har vunnit laga kraft och köpeskillingen har betalats eller frågan om sådan försäljning har förfallit.

Har *Kronofogdemyndigheten* förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får *inte marknadsföring och information inledas eller kungörelse* utfärdas förrän försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats eller frågan om sådan försäljning förfallit.

### 13 kap.

#### 4 §

För fördelning av inlutna medel *skall kronofogdemyndigheten* hålla fördelningssammanträde, när det är föreskrivet i balken eller när det i annat fall är oklart hur medlen *skall* fördelas.

För fördelning av inlutna medel *ska Kronofogdemyndigheten* hålla fördelningssammanträde, när det är föreskrivet i balken eller när det i annat fall är oklart hur medlen *ska* fördelas.

Sammanträde som *ej* har blivit utsatt i samband med kungörande av *auktion skall* kungöras särskilt, om det *är behövligt* med hänsyn till okända sakägare eller av annat skäl. Kungörande *skall* ske i god tid och på lämpligt sätt. Sökanden, gäldenären och andra kända sakägare *skall* kallas till sammanträdet.

Sammanträde som *inte* har blivit utsatt i samband med kungörande av *försäljningen ska* kungöras särskilt, om det *behövs* med hänsyn till okända sakägare eller av annat skäl. Kungörande *ska* ske i god tid och på lämpligt sätt. Sökanden, gäldenären och andra kända sakägare *ska* kallas till sammanträdet.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2012.
  2. Har anstånd med betalning av köpeskillning medgetts före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser i fråga om ianspråktagande av handpenning.

## 1.2 Förslag till lag om ändring i konkurslagen (1987:672)

Härigenom föreskrivs i fråga om konkurslagen (1987:672)

*dels att 8 kap. 12 § ska upphöra att gälla,  
dels att 8 kap. 11 § ska ha följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **8 kap. 11 §**

Om konkursboets egendom *skall* säljas på auktion genom förvaltarens försorg, *skall* han *låta kungöra* auktionen på det sätt och inom den tid som föreskrivs för *kungörande av exekutiv auktion på sådan egendom som det är fråga om. Kungörelsen behöver dock inte i något fall införas i Post- och Inrikes Tidningar.*

Om konkursboets egendom *ska* säljas på auktion genom förvaltarens försorg, *ska* han *marknadsföra och informera om* auktionen på det sätt och inom den tid som föreskrivs för *exekutiv försäljning av* sådan egendom som det är fråga om.

Första stycket tillämpas också beträffande en auktion som enligt 10 § ombesörjs av en borgenär.

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2012.



### 1.3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 5, 6 och 8 §§ bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 8 kap.

##### 5 §<sup>3</sup>

Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten enligt 7 kap. 16 a §.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs *eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall ägas rum*. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten.

##### 6 §

Om det har gjorts tre försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld, övergår den genast till föreningen utan lösen och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår dock till föreningen på detta sätt redan efter det andra försäljningsförsöket, om det vid detta inte har *gjorts något inrop eller lämnats något anbud* och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök.

Om det har gjorts tre försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld, övergår den genast till föreningen utan lösen och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår dock till föreningen på detta sätt redan efter det andra försäljningsförsöket, om det vid detta inte har lämnats något *bud* och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök.

##### 8 §

Om tvångsförsäljning enligt detta kapitel och exekutiv försäljning begärs beträffande samma bostadsrätt, *skall* den tvångsförsäljas.

Om tvångsförsäljning enligt detta kapitel och exekutiv försäljning begärs beträffande samma bostadsrätt, *ska* den tvångsförsäljas.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:710

Första stycket gäller inte om ansökan om tvångsförsäljning gjorts efter det att *försäljning på exekutiv auktion kungjorts enligt 9 kap. 2 § utsökningsbalken* eller det annars finns särskilda skäl för att en försäljning bör genomföras enligt utsökningsbalken. I ett sådant fall skall målet om tvångsförsäljning vila till dess målet om exekutiv försäljning avgjorts.

Första stycket gäller inte om ansökan om tvångsförsäljning gjorts efter det att *Kronofogdemyndigheten marknadsfört och informerat om en exekutiv försäljning som avses i 9 kap. 2 § utsökningsbalken* eller det annars finns särskilda skäl för att en försäljning bör genomföras enligt utsökningsbalken. I ett sådant fall ska målet om tvångsförsäljning vila till dess målet om exekutiv försäljning avgjorts.

Frågan om tvångsförsäljning faller, om en bostadsrätt har sålts vid exekutiv försäljning efter det att nyttjanderätten till den lägenhet som bostadsrätten avser har förverkats enligt 7 kap. 18 §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2012.

## 1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2001:184) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2001:184) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet<sup>4</sup> ska införas en ny paragraf, 2 kap. 25 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap. 25 a §**

*Uppgifter ur utsöknings- och  
indrivningsdatabasen får lämnas  
ut på medium för automatiserad  
behandling för*

- 1. marknadsföring och information  
vid exekutiv försäljning av egendom  
och tvångsförsäljning av bostadsrätt,*
- 2. presentation av utfall av sådana  
försäljningar, och*
- 3. genomförande av exekutiv  
försäljning av lös egendom.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2012.

---

<sup>4</sup> Senaste lydelse av lagens rubrik 2006:733

## 1.5 Förslag till lag om ändring i aktiebolagslagen (2005:551)

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 5 § aktiebolagslagen (2005:551) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 19 kap. 5 §<sup>5</sup>

Ett aktiebolag får

1. förvärva egna aktier för vilka ersättning inte ska betalas,
2. förvärva egna aktier som ingår i en affärsrörelse som bolaget övertar, om aktierna representerar en mindre andel av bolagets aktiekapital,
3. lösa in egna aktier enligt 25 kap. 22 §,
4. *på auktion ropa in* egna aktier som har utmätts för bolagets fordran, och
5. överta egna aktier enligt 4 kap. 50 § första stycket.

Ett aktiebolag får

1. förvärva egna aktier för vilka ersättning inte ska betalas,
2. förvärva egna aktier som ingår i en affärsrörelse som bolaget övertar, om aktierna representerar en mindre andel av bolagets aktiekapital,
3. lösa in egna aktier enligt 25 kap. 22 §,
4. *vid försäljning förvärva* egna aktier som har utmätts för bolagets fordran, och
5. överta egna aktier enligt 4 kap. 50 § första stycket.

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2012.

---

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2009:565

## 1.6 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)

Regeringen föreskriver i fråga om utsökningsförordningen (1981:981)<sup>6</sup>

*dels* att 9 kap. 3, 13–15 och 18 §§ ska upphöra att gälla,

*dels* att rubrikerna närmast före 9 kap. 8 och 13 §§ ska utgå,

*dels* att nuvarande 9 kap. 7, 12 och 12 a §§ ska betecknas 9 kap. 20 a, 8 a respektive 20 b §§,

*dels* att de nya 9 kap. 8 a och 20 a §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att 3 kap. 10 §, 8 kap. 3 §, 9 kap. 4, 8, 9–11, 16, 17, 19 och 20 §§, 10 kap. 3, 4 och 7 §§, 12 kap. 15, 16 och 19 §§ samt 13 kap. 6 § ska ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före 9 kap. 1 § ska lyda ”Inledande bestämmelser”,

*dels* att rubriken närmast före nuvarande 10 kap. 3 § ska sättas närmast före den nya 10 kap. 2 a §,

*dels* att det i förordningen ska införas nya bestämmelser, 9 kap. 11 a §, 10 kap. 2 a § och 12 kap. 13 a § samt närmast före nuvarande 9 kap. 16 § och den nya 9 kap. 20 a § nya rubriker av följande lydelse,

*dels* att det i förordningen närmast före nuvarande 9 kap. 5 § och den nya 9 kap. 20 b § ska införas nya rubriker som ska lyda ”Åtgärder före försäljning” respektive ”Köpehandling”.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 kap. 10 §<sup>7</sup>

Vid förrättningar *skall* protokoll föras. Protokoll behöver dock inte föras

1. när förrättning hålls i Kronofogdemyndighetens lokaler utan att någon part eller annan sakägare är närvarande eller har kallats,
2. när förrättning för utmätning eller annan verkställighet hålls utan att verkställighet kan ske,
3. när förrättningen i andra fall är av enkel beskaffenhet.

Protokoll *skall* dock alltid föras vid exekutiv *auktion*, bevaknings-sammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskilling

Vid förrättningar *ska* protokoll föras. Protokoll behöver dock inte föras

1. när förrättning hålls i Kronofogdemyndighetens lokaler utan att någon part eller annan sakägare är närvarande eller har kallats,
2. när förrättning för utmätning eller annan verkställighet hålls utan att verkställighet kan ske,
3. när förrättningen i andra fall är av enkel beskaffenhet.

Protokoll *ska* dock alltid föras vid exekutiv *försäljning*, bevaknings-sammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskilling

<sup>6</sup> Förordningen omtryckt 2000:1  
Senaste lydelse av 14 § 2006:879

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2006:879

eller andra medel.

eller andra medel.

### 8 kap.

#### 3 §

Vid utrop av egendom på auktion bestäms *inropssumman* genom muntliga bud och överbud till dess budgivningen upphör.

*Budgivning sker genom bud och överbud. Vid utrop på auktion av sådan egendom som avses i 10–12 kap. utsökningsbalken bestäms köpeskillingen genom muntliga bud.*

### 9 kap.

#### 4 §

Den som *enligt 3 §* får i uppdrag att sälja utmätt egendom *skall* åläggas att följa föreskrifterna i 8 och 9 kap. utsökningsbalken och i denna förordning. Kronofogdemyndigheten kan meddela föreskrifter om den lägsta köpeskillning som får godtas och om försäljningen i övrigt. Myndigheten *skall* föreskriva viss tid för redovisning av influtna medel.

Den som får i uppdrag att sälja utmätt egendom *ska* åläggas att följa föreskrifterna i 8 och 9 kap. utsökningsbalken och i denna förordning. Kronofogdemyndigheten kan meddela föreskrifter om den lägsta köpeskillning som får godtas och om försäljningen i övrigt. Myndigheten *ska* föreskriva viss tid för redovisning av influtna medel.

#### 8 §<sup>8</sup>

*Om det i samband med en auktion finns anledning att räkna med att det finns okända borgenärer som har rätt till betalning ur egendomen, skall vid kungörelsen om auktionen sådana borgenärer uppmanas att senast vid auktionen anmäla sina fordringar hos Kronofogdemyndigheten.*

*Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen i god tid och på lämpligt sätt. Informationen ska innehålla uppgift om*

- 1. den egendom som ska säljas,*
- 2. att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid försäljningstillfället,*
- 3. försäljningssättet,*
- 4. de villkor som gäller för försäljningen,*
- 5. sammanträde som har satts ut för fördelning av köpeskillingen, samt*
- 6. andra förhållanden som är av betydelse vid försäljningen.*

---

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2006:879

*I kungörelsen skall anges att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid auktionstillfället.*

#### 8 a §<sup>9</sup>

*När försäljning skall ske av andel i ett registrerat skepp, i ett registrerat skeppsbygge, i ett registrerat luftfartyg eller i intecknade reservdelar till luftfartyg, skall Kronofogdemyndigheten innan utrop sker redogöra för de fordringar som är förenade med panträtt eller annan särskild förmånsrätt i skeppet, skeppsbygget, luftfartyget eller reservdelarna och upplysa att försäljningen inte rubbar sådan rätt. Detsamma gäller vid försäljning av villkorlig rätt till egendomen eller andel däri.*

*Vid försäljning av andel i registrerat skepp, registrerat skeppsbygge, registrerat luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg ska Kronofogdemyndigheten informera om de fordringar som är förenade med panträtt eller annan särskild förmånsrätt i egendomen och upplysa om att försäljningen inte rubbar sådan rätt. Detsamma gäller vid försäljning av villkorlig rätt till sådan egendom eller andel i den.*

#### 9 §<sup>10</sup>

*Kungörelsen om en auktion skall föras in i en eller flera ortstidningar enligt vad Kronofogdemyndigheten bestämmer. Införandet skall ske minst en vecka före auktionsdagen, om inte särskilda skäl föranleder annat.*

*När en försäljning kungörs ska kungörelsen föras in i Post- och Inrikes Tidningar. Införandet ska ske minst två veckor före försäljningen.*

*Auktionen bör även kungöras i en eller flera riks- eller facktidningar eller i annan form, om det är lämpligt med hänsyn till egendomens beskaffenhet eller någon annan omständighet.*

*I kungörelsen ska okända borgenärer uppmanas att senast vid försäljningen anmäla sina fordringar hos Kronofogdemyndigheten.*

*Avser försäljningen annat fartyg än registrerat skepp, gods i fartyg, luftfartyg som inte är registrerat eller gods i luftfartyg, skall*

*Kungörelsen ska innehålla uppgift om*  
*1. den egendom som ska säljas,*  
*2. försäljningssättet, och*

<sup>9</sup> Senaste lydelse av tidigare 9 kap. 3 § 2006:879

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2006:879

*kungörelsen minst två veckor före auktionsdagen även införs i Post- och Inrikes Tidningar, såvida det inte är uppenbart att egendomen inte häftar för sjöpanträtt eller luftpanträtt.*

*3. de villkor som gäller för försäljningen.*

#### 10 §

Underrättelser till sakägarna enligt 9 kap. 2 § andra stycket utsökningsbalken *skall* innehålla uppgift om tid och plats för *auktionen* och för sammanträdet för fördelning av köpeskillingen, om ett sådant sammanträde har satts ut. I underrättelser till borgenärer som avses i 8 kap. 10 och 12–15 §§ utsökningsbalken *skall* anges vad de *har att iaktta* om de vill ha betalning ur egendomen.

Underrättelser till sakägarna enligt 9 kap. 2 § andra stycket utsökningsbalken *ska* innehålla uppgift om *försäljningssätt* samt tid och plats för *försäljningen* och sammanträdet för fördelning av köpeskillning, om ett sådant sammanträde har satts ut. I underrättelser till borgenärer som avses i 8 kap. 10 och 12–15 §§ utsökningsbalken *ska* anges vad de *måste göra* om de vill ha betalning ur egendomen.

Underrättelserna *skall* sändas minst två veckor före auktionen. En sakägare som blir känd först därefter *skall* genast underrättas.

Underrättelserna *ska* sändas minst två veckor före försäljningen. En sakägare som blir känd först därefter *ska* genast underrättas.

#### 11 §<sup>11</sup>

Har *auktionen* inte blivit utlyst så som anges i 9 kap. 2 § utsökningsbalken och 8–10 §§ i detta kapitel, *skall* den *inställas* och ny tid sätts ut, om bristen är väsentlig och inte kan avhjälpas på annat sätt.

Har *försäljningen* inte blivit utlyst så som anges i 9 kap. 2 § utsökningsbalken och 8–10 §§ i detta kapitel, *ska* den *ställas in* och ny tid sätts ut, om bristen är väsentlig och inte kan avhjälpas på annat sätt.

*Inställs auktionen sedan den har kungjorts, skall meddelande om inställandet kungöras, om det behövs. Kungörandet skall ske i den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer och, om det är ändamålsenligt, även på annat sätt.*

---

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2006:879



*Meddelande om att auktionen har inställts skall sändas till de sakägare som har underrättats särskilt, om det kan antas att meddelandet når dem före den utsatta tiden för auktionen.*

11 a §

*Ställs en försäljning in ska Kronofogdemyndigheten informera om inställandet på lämpligt sätt.*

*Är försäljningen kungjord ska meddelande om inställandet kungöras, om det behövs. Kungörandet ska ske i Post- och Inrikes Tidningar.*

**Budgivning**

16 §<sup>12</sup>

*Anbud skall avges skriftligen, om inte Kronofogdemyndigheten bestämmer annat.*

*Kronofogdemyndigheten bestämmer den tid som ett budgivningsförfarande ska pågå och hur buden ska lämnas.*

17 §

*Anbuden skall prövas snarast efter anbudstidens utgång. Den vars anbud har antagits skall snarast möjligt och inom den tid han är bunden av anbudet underrättas om resultatet av prövningen. Sådan underrättelse skall lämnas även till gäldenären, sökanden och övriga sakägare och, om särskilda skäl föranleder det, till dem vars anbud inte har antagits.*

*Buden ska prövas snarast efter det att budgivningsförfarandet har avslutats. Den vars bud har antagits ska snarast möjligt och inom den tid han är bunden av budet underrättas om resultatet av prövningen. Sådan underrättelse ska lämnas även till gäldenären, sökanden och övriga sakägare. Om särskilda skäl talar för det ska underrättelsen också lämnas till dem vars bud inte har antagits.*

I underrättelserna till sakägarna skall dagen för försäljningen anges. Upp-

I underrättelserna till sakägarna ska dagen för försäljningen anges. Upp-

---

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2006:879

lysning skall också lämnas om vad den som vill överklaga försäljningen har att iaktta.

lysning om hur försäljningen överklagas ska också lämnas.

#### 19 §

Anstånd med betalning av köpeskillingen får lämnas endast om köpeskillingen överstiger 2 000 kronor.

Anstånd med betalning av köpeskillingen får lämnas endast om köpeskillingen överstiger 10 000 kronor.

Anstånd får lämnas för längre tid än en månad endast om särskilda skäl föreligger.

#### 20 §<sup>13</sup>

När anstånd lämnas med betalningen, skall handpenningen bestämmas till 25 procent av köpeskillingen eller det högre belopp som Kronofogdemyndigheten finner lämpligt.

När anstånd lämnas med betalningen, ska handpenningen bestämmas till 10 procent av köpeskillingen eller det högre belopp som Kronofogdemyndigheten finner lämpligt.

#### **Protokoll**

#### 20 a §

I protokoll vid en exekutiv försäljning skall, utöver vad som föreskrivs i 3 kap. 11 §, anges

1. den egendom som skall säljas,
2. försäljningssättet,
3. de villkor som har ställts upp för försäljningen,
4. om försäljningen sker under hand, tillvägagångssättet vid infor drande av anbud och avgivna anbud,
5. det inrop eller anbud som antas, och, om något inrop eller det högsta anbudet inte godtas, skälen därtill,
6. anstånd som lämnas med betalningen och villkoren för anståndet i den mån de inte redan har angetts,
7. vad som behövs för redovisning av mervärdesskatt.

I ett protokoll över försäljningen ska, utöver vad som föreskrivs i 3 kap. 11 §, anges

1. den egendom som ska säljas,
2. försäljningssättet,
3. de villkor som har ställts upp för försäljningen,
4. det bud som antas och, om något bud inte godtas, skälen för det,
5. köparens namn och postadress,
6. anstånd som lämnas med betalningen och villkoren för anståndet i den mån de inte redan har angetts, samt
7. vad som behövs för redovisning av mervärdesskatt.

När egendom säljs under hand, skall köparens namn och adress antecknas

---

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2006:879

*i protokollet. Sådan anteckning skall också göras vid försäljning på auktion, om anstånd lämnas med betalningen, om försäljningen avser särskilt värdefull egendom eller om det finns anledning anta att försäljningen kommer att överklagas.*

## **10 kap.**

### *2 a §*

*Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen i god tid och på lämpligt sätt. Informationen ska innehålla uppgift om*

- 1. den egendom som ska säljas,*
- 2. att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid auktionstillfället,*
- 3. försäljningssättet,*
- 4. de villkor som gäller för försäljningen,*
- 5. sammanträde som har satts ut för fördelning av köpeskillingen, samt*
- 6. andra förhållanden som är av betydelse vid försäljningen.*

### *3 §*

Utöver vad som föreskrivs i 10 kap. 6 § utsökningsbalken *skall* kungörelsen om en auktion innehålla *upplysningar rörande egendomen som kan antas vara av betydelse, såsom upplysningar om skeppets eller skeppsbyggets beskaffenhet och utrustning, det värde som har åsatts vid värderingen, den plats där beskrivningen hålls tillgänglig och var egendomen finns.*

I kungörelsen *skall* anges att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid auktionstillfället.

Utöver vad som föreskrivs i 10 kap. 6 § utsökningsbalken *ska* kungörelsen om en auktion innehålla *uppgift om den egendom som försäljningen avser, tid och plats för auktionen samt villkor för försäljningen.*

I kungörelsen *ska* anges att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid auktionstillfället.

4 §<sup>14</sup>

Kungörelsen om en auktion *skall* föras in i Post- och Inrikes Tidningar och den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer. Införandet *skall* ske minst tre veckor före auktionsdagen, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Kungörelsen om en auktion *ska* föras in i Post- och Inrikes Tidningar. Införandet *ska* ske minst tre veckor före auktionsdagen, om inte särskilda skäl föranleder annat.

*Kungörelsen skall också anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler.*

*Omedelbart före auktionen kan en kortfattad erinran om denna med hänvisning till kungörelsen föras in i den eller de tidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer.*

7 §<sup>15</sup>

*Inställs en auktion sedan den har kungjorts, skall meddelande om inställandet om möjligt kungöras. Kungörande skall ske i den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer och, om det är ändamålsenligt, även på annat sätt. Meddelandet skall också anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler.*

*Ställs en auktion in ska Kronofogdemyndigheten informera om inställandet på lämpligt sätt. Meddelande om inställandet ska om möjligt också kungöras. Kungörandet ska ske i Post- och Inrikes Tidningar.*

Meddelande om att auktionen har *inställts skall* sändas till de sakägare som har underrättats särskilt, om det kan antas att meddelandet når dem före den utsatta tiden för auktionen. I fråga om skepp eller skeppsbygge som är infört i utländskt register *skall* meddelande sändas även

Meddelande om att auktionen har *ställt in ska* sändas till de sakägare som har underrättats särskilt, om det kan antas att meddelandet når dem före den utsatta tiden för auktionen. I fråga om skepp eller skeppsbygge som är infört i utländskt register *ska* meddelande sändas även

---

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2006:879

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2006:879

till registermyndigheten.

till registermyndigheten.

## 12kap.

### 13 a

*Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen i god tid och på lämpligt sätt. Informationen ska innehålla uppgift om*

- 1. den fastighet som ska säljas,*
- 2. att fastigheten säljs i det skick som den befinner sig i vid auktionstillfället,*
- 3. försäljningssättet,*
- 4. de villkor som gäller för försäljningen,*
- 5. sammanträde som har satts ut för fördelning av köpeskillingen, samt*
- 6. andra förhållanden som är av betydelse vid försäljningen.*

### 15 §

Utöver vad som föreskrivs i 12 kap. 20 § utsökningsbalken *skall* kungörelsen om en auktion innehålla *upplysningar rörande fastigheten som kan antas vara av betydelse, såsom upplysningar om fastighetens belägenhet, areal, bebyggelse och taxeringsvärde, det värde som har åsatts vid värderingen samt den plats där beskrivningen hålls tillgänglig.* Besväras fastigheten av inteckning som ursprungligen har beviljats i en fastighet med annan registerbeteckning, *skall* kungörelsen även innehålla uppgift om varje tidigare registerbeteckning på den eller de fastigheter i vilka inteckningen har gällt. Uppgift *skall* dock inte lämnas om beteckningen på fastigheter från vilka inteckningen har *avlyfts* eller på avstyckningar.

I kungörelsen *skall* anges att

Utöver vad som föreskrivs i 12 kap. 20 § utsökningsbalken *ska* kungörelsen om en auktion innehålla *uppgift om den fastighet som försäljningen avser, tid och plats för auktionen samt villkor för försäljningen.* Besväras fastigheten av en inteckning som ursprungligen har beviljats i en fastighet med annan registerbeteckning, *ska* kungörelsen även innehålla uppgift om varje tidigare registerbeteckning på den eller de fastigheter i vilka inteckningen har gällt. Uppgift *ska* dock inte lämnas om beteckningen på fastigheter från vilka inteckningen har *lyfts av* eller på avstyckningar.

I kungörelsen *ska* anges att

fastigheten säljs i det skick som den befinner sig i vid auktions-tillfället.

fastigheten säljs i det skick som den befinner sig i vid auktions-tillfället.

16 §<sup>16</sup>

Kungörelsen om en auktion *skall* föras in i Post- och Inrikes Tidningar och den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer. Införandet *skall* ske minst tre veckor före auktionsdagen, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Kungörelsen om en auktion *ska* föras in i Post- och Inrikes Tidningar. Införandet *ska* ske minst tre veckor före auktionsdagen, om inte särskilda skäl föranleder annat.

*Kungörelsen skall också anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler.*

*Omedelbart före auktionen kan en kortfattad erinran om denna med hänvisning till kungörelsen föras in i den eller de tidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer.*

19 §<sup>17</sup>

*Inställs en auktion sedan den har kungjorts, skall meddelande om inställandet om möjligt kungöras. Kungörande skall ske i den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer och, om det är ändamålsenligt, även på annat sätt. Meddelandet skall också anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler.*

*Ställs en auktion in ska Kronofogdemyndigheten informera om inställandet på lämpligt sätt. Meddelande om inställandet ska om möjligt också kungöras. Kungörandet ska ske i Post- och Inrikes Tidningar.*

Meddelande om att auktionen har *inställts skall* sändas till de sakägare som har underrättats särskilt, om det kan antas att meddelandet når dem före den utsatta tiden för auktionen.

Meddelande om att auktionen har *ställt in ska* sändas till de sakägare som har underrättats särskilt, om det kan antas att meddelandet når dem före den utsatta tiden för auktionen.

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2006:879

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2006:879

**13 kap.**  
6 §<sup>18</sup>

När ett fördelningssammanträde kungörs enligt 13 kap. 4 § andra stycket utsökningsbalken *skall*, om det finns anledning med hänsyn till okända borgenärer som har rätt till betalning ur medlen, sådana borgenärer i kungörelsen uppmanas att anmäla sina fordringar hos Kronofogdemyndigheten senast vid sammanträdet.

Kungörelsen *skall* föras in i *den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer. Om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna får dock kungörandet ske på något annat sätt. Om särskilda skäl föreligger, skall kungörelsen föras in i Post- och Inrikes Tidningar. Kungörandet skall ske minst två veckor före sammanträdet*

När ett fördelningssammanträde kungörs enligt 13 kap. 4 § andra stycket utsökningsbalken *ska*, om det finns anledning med hänsyn till okända borgenärer som har rätt till betalning ur medlen, sådana borgenärer i kungörelsen uppmanas att anmäla sina fordringar hos Kronofogdemyndigheten senast vid sammanträdet.

Kungörelsen *ska* föras in i Post- och Inrikes Tidningar. Kungörandet *ska* ske minst två veckor före sammanträdet.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 mars 2012.

---

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2006:879

## 1.7 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1992:1094) om avgifter vid Kronofogdemyndigheten

Regeringen föreskriver att 9, 10 och 14 §§ förordningen (1992:1094) om avgifter vid Kronofogdemyndigheten<sup>19</sup> ska ha följande lydelse.

### 9 §<sup>20</sup>

När kungörelse *införs* i någon *tidning* om försäljning på exekutiv auktion av registrerat skepp, registrerat skeppsbygge, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg, fastighet eller tomträtt, eller sådan egendom överlämnas för försäljning under hand, tas förberedelseavgift ut.

När kungörelse *förs in* i *Post- och Inrikes Tidningar* om försäljning på exekutiv auktion av registrerat skepp, registrerat skeppsbygge, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg, fastighet eller tomträtt, eller sådan egendom överlämnas för försäljning under hand, tas förberedelseavgift ut.

Förberedelseavgiften är

1. om taxeringsvärde för en fastighet eller tomträtt framgår av det taxeringsbevis eller fastighetsbevis som Kronofogdemyndigheten har skaffat fram i målet: 1 procent av detta värde,
2. i andra fall: 1 procent av ett belopp som motsvarar 75 procent av det värde som har fastställts för egendomen vid värderingen.

### 10 §<sup>21</sup>

När egendom säljs exekutivt tas försäljningsavgift ut. Försäljningsavgift tas dock inte ut, om

1. försäljningen inte blir bestående,
2. lös egendom säljs genom någon annan enligt vad som sägs i 9 kap. 3 § *utsökningsförordningen (1981:981)*,
3. en fastighet eller tomträtt säljs under hand med anlitande av en fastighetsmäklare eller någon annan som avses i 12 kap. 29 § första meningen *utsökningsförordningen (1981:981)*.

När egendom säljs exekutivt tas försäljningsavgift ut. Försäljningsavgift tas dock inte ut, om

1. försäljningen inte blir bestående,
2. lös egendom säljs genom någon annan enligt vad som sägs i 9 kap. 1 § *andra stycket utsökningsbalken*,
3. en fastighet eller tomträtt säljs under hand med anlitande av en fastighetsmäklare eller någon annan som avses i 12 kap. 29 § första meningen *utsökningsförordningen (1981:981)*.

<sup>19</sup> Senaste lydelse av förordningens rubrik 2006:880

<sup>20</sup> Senaste lydelse 2006:880

<sup>21</sup> Senaste lydelse 1996:46



14 §<sup>22</sup>

Särskild avgift tas inte ut för statens kostnader för

1. resor,
2. delgivning,
3. tolk,
4. hämtning till förhör eller ersättning som betalas enligt 2 kap. 13 § utsökningsbalken,
5. åtgärder som vidtas för att förrättningsmannen *skall* kunna ta sig in i en bostad eller annat utrymme enligt 2 kap. 17 § eller 12 kap. utsökningsbalken eller för att avsluta utrymmet,
6. hjälp till gäldenären att upprätta förteckning enligt 4 kap. 14 § andra stycket andra meningen utsökningsbalken,
7. kungörelse med anledning av exekutiv försäljning eller fördelning av köpeskilling eller andra influtna medel,
8. gravationsbevis eller fastighetsbevis som beställts av Kronofogdemyndigheten.

Särskild avgift tas inte ut för statens kostnader för

1. resor,
2. delgivning,
3. tolk,
4. hämtning till förhör eller ersättning som betalas enligt 2 kap. 13 § utsökningsbalken,
5. åtgärder som vidtas för att förrättningsmannen *ska* kunna ta sig in i en bostad eller annat utrymme enligt 2 kap. 17 § eller 12 kap. utsökningsbalken eller för att avsluta utrymmet,
6. hjälp till gäldenären att upprätta förteckning enligt 4 kap. 14 § andra stycket andra meningen utsökningsbalken,
7. *marknadsföring, information eller* kungörelse med anledning av exekutiv försäljning eller fördelning av köpeskilling eller andra influtna medel,
8. gravationsbevis eller fastighetsbevis som beställs av Kronofogdemyndigheten.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 mars 2012.

---

<sup>22</sup> Senaste lydelse 2006:880

## **1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2001:590) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet**

Härigenom föreskrivs att det i förordningen (2001:590) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet<sup>23</sup> ska införas en ny paragraf, 12 b §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*12 b §*

*Uppgifter ur utsöknings- och indrivningsdatabasen får lämnas ut till den som enligt 9 kap. 1 § utsökningsbalken får i uppdrag av Kronofogdemyndigheten att genomföra exekutiv försäljning.*

---

Denna förordning träder i kraft den 1 mars 2012.

---

<sup>23</sup> Senaste lydelse av förordningens rubrik 2006:790

## 2 Arbetsgruppens uppdrag

Reglerna om försäljning av utmätt lös egendom behöver moderniseras. De har i princip varit oförändrade sedan 1967 års ändringar i utsökningslagen.

I slutet av år 2007 presenterade Kronofogdemyndigheten ett förslag till en sådan modernisering för Justitiedepartementet. Förslaget bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Genom ett beslut den 4 september 2009 gav Kronofogdemyndighetens processägare för verkställigheten en arbetsgrupp i uppdrag att utveckla och även i övrigt förbättra myndighetens tidigare förslag. Verksjuristerna Jens Haggren och Monica E Nilsson samt kronodirektören Christer Ljusberg utsågs att ingå i arbetsgruppen.

Enligt direktiven är uppdraget att

- fördjupa beskrivningen av problemen med dagens regler och komplettera beskrivningen med fakta
- bedöma vad som är viktigast att få genomfört och överväga om det i förslaget finns delar som är mindre angelägna och därför kan prioriteras bort
- utveckla argumenten för det slutliga förslaget och konkretisera hur försäljningsförfarandet kommer att utformas om förslaget genomförs
- bearbeta författningsförslagen så att de i alla delar uppfyller kraven för författningsskrivning.

När det gäller kungörelseförfarandet ska arbetsgruppen behandla även försäljningen av fast egendom. Andra frågor som rör försäljningen av sådan egendom ska också tas upp när det är motiverat.

Arbetsgruppen har kontinuerligt samrått med en referensgrupp bestående av Marie Feuk, Filip Håkansson, Roger Lindbäck och Sven Mårtensson. Alla i referensgruppen är knutna till Kronofogdemyndighetens försäljningsteam och har stor erfarenhet av försäljningsärenden.

Utöver kungörelseförfarandet har arbetsgruppen inte funnit några frågor om fast egendom som bör tas upp i det här sammanhanget.

Det tidigare förslaget behandlade inte försäljningen av skepp och luftfartyg (10 och 11 kap. utsökningsbalken). Arbetsgruppen har valt att göra samma

avgränsning. När det gäller kungörelseförfarandet tar rapporten emellertid även upp dessa egendomslag. På det sättet kan kungörelseförfarandet vid försäljning regleras enhetligt.

Arbetsgruppens förslag redovisas i denna rapport.

### 3 Historisk tillbakablick

Enligt äldre regler skulle utmätt lös egendom alltid säljas på offentlig auktion. Möjligheten att även sälja under hand infördes genom ändringar i utsökningslagen (1877:31 s. 1) år 1967. Då vidgades också utrymmet för att ge köparen anstånd med betalningen, och regler om handpenning togs in i lagstiftningen. Dessutom fick auktionsförrättaren rätt att vägra godta inrop när det var sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kunde uppnås. Syftet med dessa ändringar var att motverka att utmätt egendom såldes till underpris.

När utsökningslagen år 1982 ersattes av utsökningsbalken behölls försäljning på auktion som huvudregel. Förutsättningarna för försäljning under hand mjukades emellertid upp för att de båda försäljningssätten skulle bli mer likställda. Den möjlighet som fanns sedan tidigare att anlita ett auktionsföretag, en fondkommissionär eller en auktoriserad mäklare för försäljning på auktion behölls. Även kungörelseförfarandet lämnades oförändrat i sak.

I utsökningslagen fanns allmänna regler om hur en auktion skulle gå till. De angav att egendomen skulle säljas i uppslag och att ”de yppersta varorna skulle sparas så länge att mesta folket var samlat”. Några motsvarande regler togs inte in i utsökningsbalken. Däremot tillfördes en bestämmelse om hur auktionsförrättaren skulle gå tillväga innan själva auktionen började.

De bestämmelser om avvisande av för lågt bud, och om anstånd med betalningen, som togs in i utsökningslagen år 1967 överfördes till utsökningsbalken utan några sakliga ändringar.

Sedan utsökningsbalken trädde i kraft har inget ändrats i de regler i balken som är aktuella nu. Reglerna är alltså inte anpassade till de nya sätt att marknadsföra och sälja egendom som tillkommit genom framförallt Internets framväxt och utveckling.

## 4 Förfarandet i dag

Betalningsförpliktelser verkställs inom ramen för det utökningsförfarande som regleras i utökningsbalken. Verkställigheten utförs av Kronofogdemyndigheten. Den sker oftast genom utmätning. Om inte skulden betalas leder utmätningen normalt till exekutiv försäljning. Sådan försäljning ska genomföras utan dröjsmål. En förutsättning är dock, med vissa undantag, att exekutionstiteln har vunnit laga kraft.

### 4.1 Gällande regler

Utökningsbalkens allmänna bestämmelser om exekutiv försäljning finns i 8 kap. Bestämmelserna om försäljning av lös egendom i allmänhet är intagna i 9 kap. och kompletteras av föreskrifter i 8 och 9 kap. utökningsförordningen (1981:981). Med lös egendom i allmänhet avses inte bara lösa saker – t.ex. levande djur och fysiska föremål som hushållsapparater, möbler, bilar etc. – utan även bostadsrätter, byggnader på annans mark, aktier och värdepapper m.m. Vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter tillämpas också vissa bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614).

Huvudregeln är att lös egendom ska säljas inom två månader från utmätningen. Kronofogdemyndigheten får dock bevilja anstånd med försäljningen på begäran av utmätningssökanden eller gäldenären. För anstånd som är längre än sex månader från utmätningen krävs synnerliga skäl. Egendomen säljs på offentlig auktion eller under hand. Bestämmelserna i utökningsbalken om försäljning av lös egendom tillämpas också vid tvångsförsäljning av bostadsrätter.

#### *Försäljning på auktion*

Auktion är huvudformen för försäljning av utmätt lös egendom.

En auktion ska kungöras i förväg. Dessutom ska sökanden, gäldenären och kända sakägare underrättas särskilt. Kungörelsen ska föras in i en eller flera ortstidningar. Om det är lämpligt bör auktionen också kungöras i en eller flera riks- eller facktidningar eller i annan form. I kungörelsen ska bl.a. anges att egendomen säljs i befintligt skick.

Auktionen ska anordnas på sådan tid och plats att ett tillfredsställande resultat kan väntas. Vid auktionen ska Kronofogdemyndigheten vid behov lämna en kortfattad redogörelse för vad som har förekommit i målet. Inropssumman bestäms genom muntliga bud och överbud. Inrop får inte godtas om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Om samtliga berörda sakägare medger det ska emellertid även ett sådant inrop godtas.

Köpeskillingen ska betalas genast. Om köpeskillingen överstiger 2 000 kronor får Kronofogdemyndigheten medge anstånd med betalningen. En handpenning ska då alltid betalas. Handpenningen ska vara 25 procent av köpeskillingen eller det högre belopp som anses lämpligt. Betalas inte köpeskillingen eller handpenningen ska egendomen ropas ut på nytt.

Kronofogdemyndigheten behöver inte hålla auktionen själv. Uppgiften kan i stället lämnas till ett auktionsföretag, en advokat, en fastighetsmäklare eller någon annan lämplig person. När det sker kan Kronofogdemyndigheten meddela föreskrifter om den lägsta köpeskillning som får godtas och om försäljningen i övrigt. Aktier, obligationer och andra värdepapper får säljas genom värdepappersinstitut.

Blir egendomen inte såld ska ett nytt försäljningsförsök göras. Har två auktioner hållits utan att egendomen blivit såld krävs normalt inget ytterligare försäljningsförsök.

#### *Försäljning under hand*

Egendomen bör säljas under hand om Kronofogdemyndigheten bedömer det som sannolikt att det leder till en högre köpeskillning. En förutsättning är emellertid att en sådan försäljning är ändamålsenlig även i övrigt. Det innebär att även kostnaden för försäljningen, det arbete som försäljningen kräver och en eventuell fördröjning av försäljningen ska vägas in i bedömningen. När det finns anledning till det ska sökanden, gäldenären och andra kända sakägare få tillfälle att yttra sig i frågan. De ska då också uppmanas att yttra sig över hur anbudet ska begäras in och över lägsta köpeskillning och andra villkor för försäljningen.

Försäljning under hand genomförs av Kronofogdemyndigheten. Uppgiften får inte lämnas till någon annan. Om det behövs kan Kronofogdemyndigheten dock anlita en mäklare eller annan lämplig person för att fordra in anbud och i övrigt förbereda en sådan försäljning.

Vid försäljning under hand är det obligatoriskt med ett anbudsförfarande. Anbudet ska begäras in genom kungörelse som förs in i en eller flera ortstidningar eller riks- eller facktidningar. De kan också begäras in på annat lämpligt sätt. Kronofogdemyndigheten kan t.ex. avstå från annonsering och vända sig direkt till de tänkbara spekulanterna om de är få och kända. Generellt bör förfarandet inte vara mer omfattande än som behövs med hänsyn till egendomens beskaffenhet och övriga omständigheter.

Anbud ska lämnas skriftligen om inte Kronofogdemyndigheten bestämmer annat.

Reglerna om förutsättningarna för att ett anbud ska godtas och om betalningen av köpeskillingen är desamma som vid försäljning på auktion. Om inget godtagbart anbud kommer in ska egendomen normalt säljas på auktion.

### *Avgifter*

Statens kostnader för förfarandet hos Kronofogdemyndigheten ersätts genom en försäljningsavgift som tas ut ur köpeskillingen. Vid försäljning av lös egendom är avgiften fyra procent av köpeskillingen.

Ingen försäljningsavgift tas ut när lös egendom säljs genom t.ex. auktionsföretag eller värdepappersinstitut. Köpeskillingen minskas dock med ersättningen för arbetet med att sälja egendomen. Ersättningen tas normalt ut i form av provision. Även s.k. slagavgifter förekommer.

Om försäljningen medför en särskild kostnad för staten, tar staten ut motsvarande belopp i form av en särskild avgift. En särskild kostnad kan t.ex. vara en kostnad för värdering, transporter eller magasinering av utmätt egendom. Kostnader för kungörelser och annan annonsering får dock inte tas ut som särskild avgift.

## **4.2 Den praktiska hanteringen**

### *Utmätning och säkerställande*

Uppgiften att genomföra utmätningsförrättningar utförs av så kallade verkställighetsteam som i dag finns på ett fyrtiotal olika orter i landet.

Lös egendom utmäts för det mesta vid förrättningar i gäldenärens bostad. Vanliga utmätningsobjekt är vapen, bilar, motorcyklar, husvagnar, båtar, sportutrustning, gräsklippare, datorer, tv-apparater, ljudanläggningar, cd-skivor, dataspel, hushållsmaskiner, möbler, glas, porslin, konst, armbandsur och smycken. Det förekommer även utmätningar av mer udda objekt som aktier i fåmansbolag, dyrbara antikviteter och kolonistugor. I näringsidkares lokaler brukar det vara fordon, maskiner, handverktyg, kontorsutrustning och varulager som utmäts. Det kan röra sig om objekt av mycket skilda slag. Några exempel från det senaste året är skopor till grävmaskiner, diskutrustning för restaurangkök, svetsar och stansmaskiner. Bostadsrätter, aktier och andra värdepapper utmäts normalt vid förrättningar på kontoret.

Utmätt egendom ska säkerställas, så att inte gäldenären kan förfoga över den på ett sätt som kan skada borgenärerna. Egendomen tas därför normalt om hand redan i samband med förrättningen. Enstaka föremål som inte är skrymmande eller för tunga brukar förrättningsmannen ta med sig själv. I annat fall anlitas



särskilda transportföretag. Men det förekommer också att egendomen lämnas kvar i gäldenärens eller tredje mans vård och hämtas först någon eller några veckor före försäljningen. För att undvika kostnader som belastar köpeskillingen händer det att gäldenären själv ordnar transporten till Kronofogdemyndigheten inför försäljningen.

När egendomen är omhändertagen transporteras den för det mesta till en uppställningsplats eller ett förråd som verkställighetsteamet disponerar. Vad som händer därefter beror på valet av försäljningsform. Ska egendomen säljas på auktion är det normalt att den transporteras vidare till auktionslokalen en kort tid före auktionen. Det görs för att egendomen ska kunna visas för spekulanterna på auktionsstället. Sker försäljningen under hand, dvs. genom ett anbudsförfarande, brukar egendomen vara kvar i verkställighetsteamets förråd och visas på den platsen. Ska någon annan genomföra försäljningen forslas egendomen till uppdragstagaren.

För att egendom ska kunna utmätas måste den ha ett exekutivt värde. Vid utmätning görs oftast en preliminär värdering. En slutlig värdering sker innan egendomen annonseras för försäljning, normalt i nära anslutning till utmätningen. Vid behov anlitas någon med särskilda sakkunskaper för den uppgiften.

### *Kungörelse och annonsering*

Som framgått tidigare krävs kungörelse i en eller flera ortstidningar vid försäljning på auktion. Även vid försäljning under hand kan det bli aktuellt med kungörelse. Men här finns en möjlighet att fordra in anbudena på något annat lämpligt sätt.

Möjligheten att vid underhandsförsäljning gå ut med s.k. riktade anbud – dvs. att inte kungöra utan i stället vända sig med en direkt förfrågan till en begränsad krets av spekulanter – används i mycket liten omfattning. Att anbud generellt fordras in på annat sätt, t.ex. genom annonsering på Kronofogdemyndighetens webbplats, är däremot numera ganska vanligt.

Utsökningsförordningen (1981:981) innehåller detaljerade bestämmelser om vad en kungörelse ska innehålla. Kungörelser med det innehållet blir relativt omfattande och därmed kostsamma. Kungörelserna samordnas emellertid så långt det är möjligt och därigenom reduceras kostnaden per objekt.

I syfte att begränsa kostnaderna ytterligare och göra tillämpningen av bestämmelserna enhetlig har Kronofogdemyndigheten i april 2009 tagit fram en handledning om hur kungörelserna ska utformas och var de ska föras in.

Det formella kungörelseförfarandet kan kombineras med s.k. stödannonsering i rent marknadsföringssyfte. Kronofogdemyndighetens handledning ger vägledning också för den här sortens marknadsföring. Information om auktioner och anbudsförfaranden läggs alltid ut på Kronofogdemyndighetens webbplats. De berörda sidorna på webbplatsen (sidan "Auktionstorget" på [www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)) har i genomsnitt ca 115 000 besökare i månaden. Det förekommer också att andra webbplatser, t.ex. marknadsplatser som förmedlar försäljningar av motsvarande slag av egendom, används vid marknadsföringen. Stödannonsering kan även ske i tidningar eller på annat sätt.

Ett andra steg för att begränsa kostnaderna togs den 30 september 2009. Då beslutade Kronofogdemyndigheten att kungöra exekutiva auktioner av fastigheter och bostadsrätter i förenklad form. Beslutet skulle gälla som huvudregel och tills vidare, dock längst till den 31 december 2010. Förenklingen innebar att annonsen i ortstidningen endast tog upp vissa grundläggande uppgifter om försäljningsobjektet m.m. Därefter hänvisade annonsen till Kronofogdemyndighetens webbplats för mer information. På webbplatsen redovisades samtliga uppgifter som en kungörelse ska innehålla. I ett beslut den 4 maj 2010 riktade Justitiekanslern kritik mot Kronofogdemyndigheten med anledning av beslutet om det förenklade förfarandet. Kritiken grundades på bedömningen att Kronofogdemyndigheten genom beslutet hade överskridit sin normgivningskompetens. Kronofogdemyndigheten har sedan dess återgått till det förfarandet vid kungörelser som handledningen anvisar.

### *Försäljning*

Själva försäljningsförfarandet sköts av fem försäljningsteam. De finns i Luleå, Falun, Stockholm, Skövde och Helsingborg. Auktioner hålls även på andra platser. Verkställighetsteamet biträder försäljningsteamet vid visningar och auktioner.

Vid försäljning på auktion – som är den i särklass vanligaste försäljningsformen – håller Kronofogdemyndigheten normalt auktionen själv. Bland objekten på utropslistorna brukar hemelektronik, möbler, glas, porslin, konst och annat lösöre dominera.

Auktioner genomförs också genom uppdrag som lämnas till olika auktionsföretag. När ett auktionsföretag har etablerade rutiner för elektroniska auktioner brukar Kronofogdemyndigheten numera uppdraga åt företaget att genomföra försäljningen i den ordningen. Vid en sådan auktion bjuds egendomen ut på Internet och buden lämnas elektroniskt. Genomförs auktionen på plats brukar de allra flesta auktionsföretag även ta emot skriftliga och elektroniska bud.

När reglerna om underhandsförsäljning kom till var tanken att de i första hand skulle tillämpas på egendom som bara intresserar en viss kategori eller ett begränsat antal personer och som har ett förhållandevis högt värde, t.ex. maskiner eller fordon av speciella slag. Numera används emellertid försäljning under hand också för båtar, bilar, tv-apparater, vapen och annat som i vanliga fall brukar säljas på auktion. Antalet objekt som säljs under hand har därigenom ökat. Underhandsförsäljning är särskilt frekvent inom de avdelningar som täcker stora geografiska områden. Vid en jämförelse inom dessa avdelningar har den försäljningsformen visat sig vara mer ändamålsenlig och ge bättre resultat än auktioner.

I kanske ett eller två fall av tio får försäljningsförfarandet avbrytas därför att gäldenären betalar sin skuld eller på grund av en återkallelse från sökanden. Detta skapar praktiska problem och kan föra med sig extra kostnader.

Vid försäljning av lös egendom är det mycket ovanligt att det begärs eller beslutas om anstånd med själva försäljningen. När det gäller bostadsrätter förekommer det däremot att anstånd beviljas för att gäldenären själv ska få möjlighet att genomföra försäljningen via en mäklare.

### **4.3 Volymer, resurser m.m.**

Kronofogdemyndighetens verksamhets- och uppföljningssystem innehåller praktiskt taget ingen sammanställd information om volymer, influtna belopp och kostnader när det gäller ärenden om försäljning av lös egendom. Det hänger bl.a. samman med att det inte finns något särskilt it-stöd för hanteringen av dessa ärenden. Det här avsnittet bygger därför i huvudsak på uppgifter som arbetsgruppen hämtat in från verkställighetsavdelningens fem försäljningsteam. I vissa delar har teamen kunnat få fram de fakta som krävts från diariet, intern statistik etc. I andra delar grundar sig teamens uppgifter på erfarenhetsbaserade uppskattningar utifrån ett mer begränsat siffermaterial. Arbetsgruppen har vägt samman uppgifterna och därefter uppskattat siffrorna för landet i dess helhet. Beskrivningen i det följande är således inte baserad på exakta sifferuppgifter i alla delar. Vår uppfattning är emellertid att den i allt väsentligt ger en riktig bild av försäljningsverksamheten.

De uppgifter som redovisas gäller lös egendom utom bostadsrätter och värdepapper.

#### *Volymer*

Under ett år anmäls ca 9 000 objekt till försäljning. Betalning av skulden eller återkallelser från sökanden gör att 10–20 procent av dessa ärenden aldrig leder till försäljning.

### *Försäljningssätt*

Åtta av tio objekt säljs på auktion.

Kronofogdemyndigheten håller årligen ungefär 40 till 50 auktioner i egen regi. Antalet objekt som säljs vid varje auktion varierar kraftigt. Vid auktioner för försäljning av lösöre kan utropslistorna innehålla allt från 10 till 400 objekt.

Det är vanligt att Kronofogdemyndigheten anlitar någon annan för att hålla auktioner. För närvarande lämnas sådana uppdrag till ett tjugotal auktionsföretag. Mellan 1 500 och 2 000 objekt säljs varje år på det sättet. Provisionen som auktionsföretagen tar ut är normalt mellan 8 och 15 procent av försäljningssumman. I vissa fall tillkommer slagavgifter m.m.

Varje år genomförs ungefär 150 anbudsförfaranden. Antalet objekt som omfattas är 1 500– 2 000 per år. Slutna anbud är det normala.

Riktade anbud, dvs. en direkt förfrågan till en begränsad krets av spekulanter, förekommer i ett tjugotal fall om året.

### *Summan av köpeskillingarna*

Försäljningsteamens uppgifter indikerar att summan av köpeskillingarna i försäljningsverksamheten är runt 50 miljoner kronor om året.

### *Personalresurser*

Hos Kronofogdemyndigheten går det åt 10–15 årsarbetskrafter för att handlägga försäljningsärenden som gäller lös egendom. Den siffran inkluderar inte arbetet med att säkerställa och transportera utmätt egendom. Den inkluderar inte heller arbetet med visningar som genomförs av verkställighetsteamet.

Tidsåtgången för att handlägga samtliga moment i ett försäljningsärende varierar kraftigt för olika slag av försäljningsobjekt. För det mesta ligger den dock någonstans mellan en och fyra timmar. Fordon är särskilt resurskrävande.

Auktionerna tar stora resurser i anspråk. Det är inte ovanligt att det krävs medverkan av mellan 10 och 14 personer för att genomföra en auktion. Utöver en eller två auktionsutropare deltar protokollförare, kassapersonal samt personal som förser spekulanterna med skriftlig information om auktionen och hjälper dem tillrätta. Anbudsörfaranden är självklart inte lika resurskrävande.

## 5 Några utländska system

### 5.1 Nordiska länder

#### *Norge*

I Norge kan den som har fått utmätning av lös egendom begära exekutiv försäljning (tvångssalg) genom att vända sig till namnsmannen. Uppgiften att vara namnsman ligger hos lensmannen eller namnsfogden. Enligt den lag som reglerar förfarandet (lov om tvångsfullbyrdelse) ska försäljningen ske på det sätt som kan antas ge bäst utfall. Tidigare var försäljning på auktion huvudregeln. Nu får den försäljningsmetoden således användas först om namnsmannen i det enskilda fallet bedömer att det är mest fördelaktigt. Namnsmannens beslut om försäljningssätt fattas vanligtvis utan att parterna hörs.

För auktioner som hålls av namnsmannen gäller särskilda regler. Enligt dessa ska auktioner företrädesvis hållas i lokaler som normalt används för sådana försäljningar. Försäljningen kungörs i ortstidningen. Under auktionen ska den egendom som säljs normalt finnas på plats. Auktionen inleds genom att namnsmannen i korthet beskriver det som ska säljas och anger försäljningsvillkoren. Därefter påbörjas budgivning.

I övrigt finns inga närmare bestämmelser om hur försäljningen ska gå till. Avsikten är i stället att namnsmannen ska ha stor frihet att lägga upp försäljningen på det sätt som är mest ändamålsenligt med hänsyn till försäljningsobjektet.

Namnsmannen kan utse någon annan (medhjälper) att genomföra försäljningen. I förarbetena till lagstiftningen nämns att det t.ex. kan vara naturligt att namnsmannen vänder sig till en frimärkshandlare när det är frimärken som ska säljas. Auktionsföretag anlitas ofta som medhjälpare.

En försäljningskanal som numera används och ger goda resultat är de kommersiella s.k. marknadsplatser som finns på Internet. Det är t.ex. mycket vanligt att namnsmannen säljer fordon genom annonsering på sådana marknadsplatser.

#### *Finland*

Det finska försäljningsförfarandet reformerades så sent som år 2006. Då infördes försäljning under hand som ett alternativ till auktion. Vidare förenklades bestämmelserna om annonsering, och onödiga kungörelser slopades, t.ex. de som hade publicerats på kommunens anslagstavla.

Försäljningarna genomförs av utmätningsmän som är organisatoriskt knutna till lokala utsökningsverk. Förfarandet regleras i den finska utsökningsbalken. I balken finns en uttrycklig bestämmelse om att utmätningsmannen ska eftersträva ett bra resultat vid försäljningen och att försäljningssättet ska väljas med hänsyn till det pris som kan erhållas, försäljningskostnader och hur lång tid försäljningen kan tänkas ta.

Ordet kungörelse används numera endast för meddelanden om partsförhandling. Är någon av parterna okänd ska förhandlingen kungöras. Kungörelsen ska publiceras i en tidning med allmän spridning på orten och i vissa fall även i en officiell tidning. Ett meddelande kallas annons om dess syfte är att informera spekulanterna om ett försäljningsobjekt samt tid och plats för försäljningen. Bestämmelserna om annonsering är gemensamma för fastigheter och lös egendom. En auktion ska normalt annonseras i en eller flera tidningar med allmän spridning på orten. Vid behov kan annonsen dessutom publiceras i en rikstidning, i en annan publikation eller på Internet.

Huvudregeln är fortfarande att utmätt egendom säljs på en auktion som hålls av utmätningsmannen. Försäljning under hand förutsätter normalt att parterna samtycker till det. En sådan försäljning kan ske på tre olika sätt. Utmätningsmannen kan för det första lämna lös egendom till försäljning på auktion av en privat auktionsförrättare. För det andra kan utmätningsmannen välja att själv sköta försäljningen under hand genom att sälja egendomen på annat sätt än vid auktion. Det tredje sättet innebär att någon annan än utmätningsmannen säljer egendomen under hand. Med parternas samtycke kan en utomstående, en panthavare eller gäldenären själv få i uppdrag att genomföra en sådan försäljning. När egendomen säljs på det sättet är gäldenären säljare och bär ansvaret för egendomens skick enligt vanliga civilrättsliga regler.

Inför en auktion informeras spekulanterna genom annonsering. Minimikravet är att annonsen publiceras i en eller flera ortstidningar. Borgenärer och spekulanter kan dessutom följa vilka auktioner som är planerade genom den information om försäljningarna som läggs ut på justitieministeriets webbplats.

Vid en auktion sker budgivningen genom muntliga bud och överbud. Utmätningsmannen kan tillåta att överbud lämnas per telefon eller elektroniskt. Skriftliga bud som lämnas i förväg kan också begäras in. Är det fråga om värdefull lös egendom får utmätningsmannen inte godkänna det högsta budet om han bedömer att budet klart understiger gängse pris för egendomen på orten.

Det finns ingenting i lagstiftningen som hindrar att en försäljning under hand genomförs som en elektronisk auktion på Internet. Den försäljningsmetoden har emellertid bara använts vid något enstaka försök.

## *Danmark*

I Danmark är det fogedretten som ansvarar för försäljningen av utmätt egendom. Vanligt lösöre säljs på exekutiv auktion (tvangsauktion). En sådan auktion ska kungöras minst en vecka i förväg. Kungörelsen ska föras i en eller flera dagstidningar. Den ska innehålla information om tid och plats för auktionen och en allmän beskrivning av den egendom som ska säljas. Fogedretten överlämnar normalt uppgiften att hålla lösöresauktionen till en särskilt förordnad auktionsförrättare (auktionsleder). Villkoren för auktionen bestäms av den som har begärt försäljningen. I praktiken används emellertid alltid de standardvillkor som auktionsförrättaren har tagit fram. Villkoren brukar presenteras i en auktionskatalog som också innehåller en förteckning över de objekt som ska säljas. Själva auktionen inleds med att försäljningsvillkoren läses upp. Därefter ropas egendomen ut. Köparens namn och storleken på det antagna budet antecknas i auktionskatalogen. Om auktionsförrättaren bedömer att ett väsentligt högre bud kan uppnås vid ett nytt försäljningsförsök kan denne bestämma att en andra och sista auktion ska hållas.

## **5.2 Andra europeiska länder**

Med biträde av de svenska representanterna för Union internationale des huissiers de justice (den internationella kronofogdeföreningen) har arbetsgruppen översiktligt kartlagt hur utmätt lös egendom säljs i andra europeiska länder. Syftet med kartläggningen har i första hand varit att hitta goda förebilder för att använda ny teknik och Internet vid exekutiv försäljning.

Kartläggningen visar att det är förhållandevis få länder som i större utsträckning drar nytta av den nya tekniken. Att utmätt egendom säljs via elektroniska auktioner (e-auktioner) är t.ex. mycket ovanligt. De länder som förefaller ha kommit längst i det här avseendet är Spanien, Tyskland och Ungern.

I *Spanien* är offentlig auktion den huvudsakliga försäljningsformen vid indrivning av skatt och liknande fordringar. En spekulant som vill delta i auktionen måste först deponera medel eller ställa en säkerhet som motsvarar minst 20 procent av utropspriset. Bud kan lämnas i förväg i ett slutet kuvert eller via ett godkänt elektroniskt medium. Auktionen hålls på plats och inleds genom att auktionsförrättaren går igenom villkoren för försäljningen. De bud som har lämnats i förväg läses upp med början från det lägsta. Elektroniska bud kan lämnas fortlöpande under auktionens gång. Den som deltar via ett elektroniskt medium kan också använda ett datorprogram som bevakar auktionen och lägger automatiska bud i den ordning och med det belopp som budgivaren angett i förväg. När det högsta budet har antagits avslutas auktionen och depositionen eller säkerheten tas i anspråk som handpenning.

Lagstiftningen i *Ungern* gör det möjligt att sälja utmätt lös egendom genom både traditionella auktioner och e-auktioner. Det finns också ett visst utrymme för försäljning utan ett auktionsförfarande. Parterna kan påverka valet av försäljningsform. E-auktioner är bara aktuellt om borgenären har begärt det. Dessutom måste det beräknade värdet av försäljningsobjektet vara minst 100 000 ungerska forint, vilket motsvarar nästan 3 700 svenska kronor. Erfarenheterna av sådana auktioner är begränsade eftersom den här försäljningsformen infördes så sent som under 2009. En uppfattning som har förts fram till arbetsgruppen är emellertid att e-auktioner haft en mycket positiv betydelse för prisbilden vid försäljning av fordon. I många fall är priserna marknadsmässiga. Vid traditionella auktioner brukar fordon säljas till minimipriser.

Även i *Tyskland* kan utmätt lös egendom säljas via e-auktioner. Under sommaren 2009 genomfördes ändringar i den civilprocessrättsliga lagstiftningen ("Zivilprozessordnung") som innebär att e-auktioner likställs med traditionella auktioner vid sådan försäljning. Det är kronofogden som avgör vilken försäljningsform som ska användas. Valet styrs av vad som kan antas ge det bästa priset. Lagstiftningen medger också andra försäljningsformer, t.ex. att man anlitar ett auktionsföretag. Den mer detaljerade regleringen av e-auktioner beslutas på länsnivå. Sedan januari i år säljs utmätt egendom på webbplatsen [www.justizauktion.de](http://www.justizauktion.de). Dit har 11 av 16 län anslutit sig. Webbplatsen har under flera år använts för försäljning av bl.a. egendom som omhändertagits i brottsutredningar. Utfallet av dessa försäljningar har varit påtagligt bättre än då sådan egendom sålts vid auktioner på plats i domstolarnas lokaler.



## 6 Tidigare förslag

År 1988 uppdrog regeringen åt dåvarande Riksskatteverket att se över utsökningsbalken. Arbetet skulle inriktas på de enskilda frågor som verket i en tidigare översyn ansett behövde utredas närmare. Till dessa hörde att se över reglerna om försäljning av lös egendom med inriktningen att bl.a. skapa mer ”kundvänliga” försäljningsformer.

Riksskatteverket redovisade uppdraget i delrapporten ”Översyn av utsökningsbalken” (RSV Rapport 1991:1). Rapporten remissbehandlades. En remissammanställning finns tillgänglig hos Justitiedepartementet (dnr Ju 1991/563/L2). Regeringen har flera gånger aviserat att frågor som behandlats i denna och andra RSV-rapporter kommer att tas upp av en kommande utredning som ska göra en allmän översyn av utsökningsbalken (se t.ex. prop. 2006/07:34 s. 12).

I rapporten föreslår Riksskatteverket – när det gäller försäljningsförfarandet – att bestämmelser införs som tillåter inropsuppdrag. En spekulant ska alltså kunna lämna sitt bud i förväg och inte längre vara tvungen att vara med personligen vid auktionen. Skälet till förslaget är intresset av att ge bättre service och att öka antalet spekulanter. Förslaget leder också till att inropen snabbare når ”rätt” nivå och att auktionen därmed förkortas.

Inropsuppdraget ska vara skriftligt och lämnas i ett förseglat kuvert. Vid köp genom inropsuppdrag ska uppdragsgivaren enligt förslaget vara skyldig att betala köpeskillingen senast fem dagar efter auktionen. En uppdragsgivare ska ha samma möjlighet som en annan inropare att få anstånd med betalningen.

I rapporten föreslås också att Kronofogdemyndigheten ska kunna besluta om underhandsförsäljning utan att först höra sökanden, gäldenären och andra kända sakägare. Därigenom försvinner onödigt merarbete.

## 7 Behovet av modernisering

Som framgår av den historiska tillbakablicken i avsnitt 3 har reglerna om försäljning av utmätt lös egendom i princip varit oförändrade sedan 1967 års ändringar i utsökningslagen. Det innebär att de inte är anpassade till de nya sätt att marknadsföra och sälja egendom som tillkommit genom den tekniska utvecklingen och framväxten av Internet. Det nuvarande försäljningsförfarandet är föråldrat och otidsenligt även i andra avseenden.

I det här avsnittet ges en närmare beskrivning av behovet av att modernisera försäljningen. Beskrivningen inleds med kungörelseförfarandet, som hör till de första åtgärder som vidtas när egendom ska säljas. Därefter behandlas de problem som följer av att dagens försäljningssätt bygger på gammal teknik. Beskrivningen avslutas med några andra moment i försäljningsförfarandet som behöver förändras för att handläggningen ska bli smidig och effektiv.

### 7.1 Ineffektiva kungörelser

#### *Detaljerade regler*

Kungörelseförfarandet regleras genom detaljerade bestämmelser i utsökningsbalken och utsökningsförordningen (1981:981). Lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärende hos myndighet m.m. är också tillämplig i vissa delar. Av bestämmelserna följer att en auktion ska kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Även ett meddelande om att en auktion har ställts in ska normalt kungöras. Vid försäljning under hand kan anbud fordras in genom kungörelse eller på något annat lämpligt sätt.

En kungörelse om auktion ska föras in i den eller de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer. Med ortstidning menas en lokal dagstidning som har en viss spridning bland dem som kungörelsen riktar sig till. Införandet ska normalt ske minst en vecka före auktionsdagen. Auktionen bör även kungöras i en eller flera rikstidningar, eller i annan form om det är lämpligt med hänsyn till t.ex. egendomens beskaffenhet. Kungörelsen ska också föras in i Post- och Inrikes Tidningar om försäljningen gäller något annat fartyg än ett registrerat skepp, gods i fartyg, ett luftfartyg som inte är registrerat eller gods i luftfartyg. Det gäller dock inte om det är uppenbart att egendomen inte häftar för sjöpanträtt eller luftpanträtt. I kungörelsen ska det anges att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid auktionstillfället. Om det finns anledning att räkna med att det finns okända borgenärer som har rätt till betalning ur egendomen ska de uppmanas i kungörelsen att senast vid auktionen anmäla sina fordringar hos Kronofogdemyndigheten. Kan det förutses att ett sammanträde behöver hållas för att fördela köpeskillingen ska kungörelsen också innehålla uppgift om

sammanträdet. Till detta kommer uppgifter om vad som ska säljas samt tid (datum och klockslag) och plats för visning och auktion.

När ett anbud fordras in genom en kungörelse ska kungörelsen föras in i en eller flera ortstidningar eller riks- eller facktidningar. Kungörelsen ska särskilt ange vilken egendom som ska säljas, tid och plats för att visa egendomen, anbudstidens utgång, till vilken tidpunkt en anbudsgivare är bunden av sitt anbud, hur anbud ska lämnas, om det går att lämna anstånd med betalningen, en eventuell lägsta köpeskillning, samt att egendomen säljs i det skick som den befinner sig i vid försäljningstillfället.

#### *Höga kostnader och dålig uppfyllelse av syftet*

Kungörelsekostnaderna är betydande. De drivs upp av kravet på kungörelsernas innehåll och på att auktioner ska kungöras i dagstidningar. Vid en anbudsinfordran finns en möjlighet att frångå kravet på kungörelse. Någon sådan möjlighet finns emellertid inte när egendom säljs på auktion.

Den årliga kostnaden beror helt på försäljningsvolymerna och varierar därför. Om man blickar några år tillbaka har kostnaden för försäljning av lös egendom legat på ca 2 miljoner kronor per år. Ungefär hälften av det gäller bostadsrätter. Motsvarande kostnad för kungörelser vid försäljning av fastigheter har varit ca 5 miljoner kronor per år.

Som framgår av avsnitt 4.2 har Kronofogdemyndigheten under föregående år genomfört olika förenklingar i syfte att begränsa kungörelsekostnaderna. Det råder ingen tvekan om att den effekten har uppnåtts. Men det är svårt att redan nu dra några säkra slutsatser om de beloppsmässiga konsekvenserna på sikt. När det gäller bostadsrätter och fastigheter pekar dock kostnaderna för det fjärde kvartalet mot en sammanlagd årlig besparing på något över 2 miljoner kronor. En grov uppskattning av den årliga kungörelsekostnaden efter genomförda besparingsåtgärder hamnar därför på ca 5 miljoner kronor. Det beloppet gäller alltså både lös och fast egendom.

Den kungörelsekostnad som försäljning av skepp och luftfartyg medför är – trots att varje annons kostar mer – försumbar eftersom sådana försäljningsärenden är mycket sällsynta.

Syftet bakom kungörelsen vid försäljning av lös egendom framgår inte uttryckligen av författningsregleringen. Den slutsats som kan dras av bestämmelserna och förarbetena till dem är emellertid att kungörelsen i första hand har ett rent marknadsföringssyfte. Den ska helt enkelt locka spekulanter. I de fall det kan finnas okända borgenärer har kungörelsen dessutom syftet att sprida

information om försäljningen till dem så att de kan bevaka sin rätt. Kända borgenärer underrättas särskilt.

Bristerna med dagens ordning är uppenbara. Kungörelseförfarandet är inte ändamålsenligt för att sprida information om försäljningen till presumtiva köpare. När kungörelsen enbart förs in i ortstidningar, vilket är det normala, nås inte spekulanter i andra delar av landet. De tidningar som används för kungörelser är så gott som uteslutande dagstidningar. I praktiken är informationen därför bara tillgänglig då tidningen kommer ut. Ett annat problem är svårigheten att inom kungörelsens ram ge annonsen ett sådant innehåll och en sådan placering i tidningen att den blir säljande. Detta är bakgrunden till att Kronofogdemyndigheten under senare år utvecklat allt fler metoder för att förstärka marknadsföringen. Ett ytterligare skäl har varit den hårdnande konkurrens som framväxten av kommersiella marknadsplatser och auktioner på Internet fört med sig.

Beträffande informationen till okända sakägare är det lika uppenbart att det inte är effektivt med ett kungörelseförfarande som bygger på publicering vid ett tillfälle i en eller flera dagstidningar. En okänd sakägare som vill bevaka sina rättigheter genom information av det här slaget måste dagligen bevaka de kungörelser som förs in i tidningarna.

#### *Försäljning av fast egendom m.m.*

Auktionsförsäljning av fast egendom ska kungöras på ungefär samma sätt som försäljning av lös egendom. Kungörelsen ska innehålla information om bevakningssammanträdet och sammanträdet för fördelning av köpeskilling. Den ska också uppmana aktuella fordrings- och rättighetsägare att anmäla sin rätt senast vid bevakningssammanträdet. Dessutom ska fastighetens belägenhet, bebyggelse och liknande betydelsefulla uppgifter framgå. Det ska också stå att fastigheten säljs i det skick den befinner sig vid auktionstillfället.

När det gäller publicering av kungörelsen skiljer sig reglerna något mellan lös och fast egendom. Kungörelser av försäljning av fast egendom ska inte bara publiceras i de ortstidningar som Kronofogdemyndigheten bestämmer utan också i Post- och Inrikes Tidningar. De ska dessutom anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler.

En viss skillnad finns också när det gäller syftet med kungörelsen. Syftet att marknadsföra försäljningen är detsamma. Därutöver syftar kungörelsen till att informera en större krets av okända sakägare. Vid försäljning av fastigheter kan det nämligen förekomma andra rättigheter än fordringar som ska beaktas vid auktionen. Sådana rättigheter måste anmälas för att bli beaktade och i vissa fall skyddade. Till skillnad från den utredning som sker beträffande lös egendom är det svårt för Kronofogdemyndigheten att på förhand och med tillräcklig säkerhet

utreda om det finns några sådana oinskrivna rättigheter. Av den anledningen ska kungörelsen alltid innehålla en uppmaning till innehavarna att anmäla sin rätt till Kronofogdemyndigheten.

Att kungörelsen ska föras in i Post- och Inrikes Tidningar hänger naturligtvis samman med syftet att den ska nå ut till sakägarna. Post- och Inrikes Tidningar publiceras numera på Bolagsverkets webbplats, vilket innebär att en sakägare kan söka information om försäljningen på Internet. På så vis är kungörelseförfarandet effektivt. I övrigt behöver det moderniseras på samma sätt som vid försäljning av lös egendom. Till stor del är det en kostnadsfråga. Kungörelsen av fast egendom innehåller betydligt fler uppgifter än kungörelsen av försäljning av lös egendom, vilket fördyrar den obligatoriska annonseringen i ortstidningar.

Även försäljning av registrerade skepp, registrerade luftfartyg samt intecknade reservdelar till luftfartyg kungörs enligt liknande regler. Sådan egendom ska alltid säljas på auktion. Det nära sambandet mellan de nu aktuella reglerna gör att dessa bör ses över i ett sammanhang. Behovet av moderniserade regler är detsamma som för fast egendom.

## **7.2 Försäljningssätt som bygger på gammal teknik**

Under den tid som gått sedan nuvarande regler trädde i kraft har nya sätt att sälja egendom tillkommit, framför allt som en följd av den tekniska utvecklingen och framväxten av Internet.

I den dagliga handeln med sådan egendom som Kronofogdemyndigheten brukar sälja har kommersiella s.k. marknadsplatser på Internet fått en allt större betydelse. De används av både företag och privatpersoner. Den som vill sälja något registrerar sig och kan sedan lägga ut en ”annons” på webbplatsen mot betalning. För en köpare är det enkelt att söka bland annonserna och få en uppfattning om prisbilden. Köparen får sedan – på samma sätt som om annonsen hade varit införd i en dagstidning – ta kontakt med säljaren för att komma överens om pris, betalningsvillkor, leverans m.m.

Det finns också webbplatser som används för auktioner av det här slaget av egendom. Säljaren bestämmer utropspriset och sluttiden för auktionen, gör en beskrivning av objektet och registrerar sedan försäljningen på webbplatsen. Under budgivningen får säljaren via e-post besvara de eventuella frågor som kan komma från presumtiva köpare. Bud läggs genom att man fyller i en ruta på den sida som beskriver objektet. Där finns även information om antalet lämnade bud, högsta bud och sluttid för auktionen. Den som har lagt det högsta budet när auktionstiden är slut informeras via e-post och får köpa objektet till det priset. När betalning har skett skickar säljaren objektet till köparen eller så hämtas det av köparen.

Även auktionsföretag som håller auktioner i egna lokaler utnyttjar numera den nya tekniken. Skriftliga inropsuppdrag brukar t.ex. kunna lämnas via företagets

webbplats. Det är också vanligt att auktionsföretag genomför elektroniska auktioner på Internet (e-auktioner) där inloggade kunder har möjlighet att delta i budgivningen minut för minut genom sina webbläsare. En del auktionsföretag är specialiserade på e-auktioner av vissa egendomslag. Företag, myndigheter och konkursförvaltare använder t.ex. ett sådant auktionsföretag för försäljning av fordon, båtar och maskiner. Även Kronofogdemyndigheten lämnar försäljningsuppdrag till sådana företag.

Den utveckling som har beskrivits nu är naturlig. Användningen av Internet ger radikalt förbättrade möjligheter att nå vida kretsar av spekulanter, vilket ökar förutsättningarna för bra priser. En av de webbplatser som dominerar marknaden – Tradera – uppger sig t.ex. ha ca 4 miljoner unika besökare per månad. Den nya tekniken minskar också kostnaderna för att hantera försäljningen.

Utmätt egendom säljs i konkurrens med motsvarande egendom som säljs på den privata marknaden. För att borgenärer och gäldenärer ska få bästa möjliga utfall måste Kronofogdemyndigheten – utan begränsningar – kunna använda sig av de försäljningssätt som den nya tekniken och framväxten av Internet erbjuder. Erfarenheterna så här långt är mycket goda. De försäljningar som Kronofogdemyndigheten har låtit genomföra via Internet indikerar att priserna ökar med mellan 10 och 20 procent när den traditionella auktionen ersätts av en e-auktion. Orsaken är i första hand det större antalet spekulanter. Prisökningarna har bekräftats vid arbetsgruppens kontakter med företag som i stor omfattning använder sig av e-auktioner.

Ett annat skäl för att Kronofogdemyndigheten bör få bättre möjligheter att använda de nya försäljningssätten är de ekonomiska besparingar som Kronofogdemyndigheten kan göra och som i sin tur minskar de särskilda avgifterna i utsökningsmålet. Besparingarna kommer alltså både borgenärer och gäldenärer tillgodo. De leder också till en bättre kostnadseffektivitet i Kronofogdemyndighetens handläggning. Som framgår av avsnitt 4.3 kräver dagens auktioner stora personalinsatser. De för även med sig lokalhyror. En försäljning på Internet kan administreras med begränsade resursinsatser och kräver inga andra lokaler än de som behövs för att förvara och visa försäljningsobjektet. Dessutom minskar transportkostnaderna eftersom inga transporter längre krävs från Kronofogdemyndighetens förråd till auktionslokaler.

Snabbheten är ett ytterligare skäl. Utmätt lös egendom ska normalt säljas inom två månader från utmätningen (se vidare avsnitt 4.1). För att Kronofogdemyndigheten ska kunna ordna en auktion på plats krävs ett så stort antal objekt att auktionen attraherar tillräckligt många spekulanter för att försäljningskostnaden per objekt ska bli rimlig. På flera håll i landet är arbetsunderlaget i form av utmäta objekt så litet att auktioner bara kan hållas kanske varannan månad. Det får till följd att den föreskrivna tidsfristen i många fall överskrids. Försäljningar som sker på Internet går att genomföra kontinuerligt på ett helt annat sätt.

Dagens bestämmelser om auktion och till viss del anbud är alltså inte utformade för de nya försäljningssätt som tillkommit och begränsar i viss utsträckning möjligheten att använda dem. Det som skapar direkta problem är främst bestämmelserna om att bud vid en auktion ska vara muntliga och att åtminstone en handpenning ska betalas genast. Behovet av modernare regler är därför stort.

### **7.3 Andra problem i handläggningen**

Nuvarande regler ger begränsade möjligheter att anpassa försäljningsåtgärderna till den egendom som ska säljas och situationen i övrigt. Det gör förfarandet stelbent och osmidigt. I det här avsnittet beskrivs de delar av dagens förfarande och försäljningsformer som det med den utgångspunkten är viktigast att se över.

När en auktion inte leder till ett inrop som godtas är huvudregeln att nytt försäljningsförsök ska göras. Först om två auktioner hållits utan att egendomen blivit såld och det saknas anledning anta att egendomen kan säljas inom rimlig tid ska nytt försäljningsförsök inte göras. Denna regel innebär att det är ganska vanligt att egendom bjuds ut vid flera auktioner trots att det egentligen saknas skäl för det. Den som handlägger försäljningen kan t.ex. veta att objekt av det aktuella slaget generellt är mycket svårsålda. Inför en ny auktion måste försäljningen dessutom kungöras på nytt. Även underrättelsen till sakägarna ska göras om. Det leder till att handläggningen drar ut på tiden och ökar kostnaderna för förfarandet. Vid anbuds försäljning är huvudregeln att egendomen ska auktioneras ut om det inte lämnas något godtagbart bud. Även det leder till onödiga försäljningsförsök. I det moderniserade systemet bör utgångspunkten vara att antalet försäljningsförsök i högre grad ska styras av vad som är ändamålsenligt i det enskilda fallet.

En annan konsekvens av nuvarande regler är att det måste göras ett nytt försäljningsförsök när en försäljning blir ogiltig därför att full betalning inte sker. Detta gäller även när det skulle vara mer fördelaktigt att anta det näst högsta budet.

Dagens regler medger inte försäljning över disk och inte heller att egendom annonseras ut till ett fast pris. Kronofogdemyndigheten kan alltså inte bestämma priset själv och därefter sälja egendomen till den som är beredd att betala det. Vid försäljning under hand av egendom som brukar säljas till en viss uppköpare anses Kronofogdemyndigheten dock kunna sälja till denna uppköpare till dagspris. Den metoden brukar användas vid försäljning av t.ex. grönsakspartier, vin och tobak. Metoden innebär att något anbuds förfarande i vanlig bemärkelse inte genomförs. Kronofogdemyndigheten anses vidare kunna avstå från att begära in anbud på vanligt sätt om berörda sakägare – t.ex. vid försäljning till gäldenärens make – är överens om det. I övrigt upprätthålls kravet att försäljning ska ske genom auktion eller ett anbuds förfarande. Bakom det kravet ligger den prishöjande effekt som därigenom normalt uppnås.

Det förekommer emellertid också situationer där det är uppenbart att varken en auktion eller ett anbudsförfarande kommer att höja priset utan endast leda till att försäljningen fördröjs. Ett exempel är situationen då egendom – normalt med lågt värde – inte blivit såld trots försök vid en eller flera auktioner och trots att det på den privata marknaden förekommer kontinuerlig handel med sådana objekt till en klar prisbild. Den situationen är relativt vanlig när det gäller bl.a. cd-skivor och dvd-filmer. En liknande situation är den då ett varulager ska säljas och utfallet gynnas av en styckevis försäljning direkt till konsumenterna. Intresset av ett smidigt, snabbt och kostnadseffektivt förfarande motiverar därför att Kronofogdemyndigheten får visst utrymme att genomföra försäljningar till fasta priser och på ett sätt som är ändamålsenligt med hänsyn till det aktuella objektet.

Kronofogdemyndigheten får uppdra åt auktionsföretag, advokater, fastighetsmäklare eller andra lämpliga personer att sälja lös egendom på auktion. Någon motsvarande möjlighet finns inte när försäljningen ska ske under hand. I dessa fall kan Kronofogdemyndigheten endast anlita en annan person för uppgiften att fordra in anbud och för att förbereda försäljningen i övrigt. Den begränsningen är olycklig, främst med tanke på försäljning av bostadsrätter, och bör rättas till i ett moderniserat förfarande. Av samma skäl som motiverade nuvarande regler om underhandsförsäljning av fastigheter behöver försäljningen av bostadsrätter i sin helhet kunna tas om hand av en professionell mäklare. En mäklare med sina kontakter och sitt spekulantregister kan ha bättre förutsättningar än Kronofogdemyndigheten att nå potentiella köpare. Mäklaren kan dessutom visa bostadsrätten flera gånger, hjälpa till med kalkyler för boendekostnader och förmedla kontakter med kreditgivare. Det bör i många fall leda till ett bättre pris vid försäljningen. På den privata marknaden säljs bostadsrätter så gott som alltid genom mäklare.



## 8 Ett nytt försäljningsförfarande

### 8.1 Allmänna utgångspunkter

Reglerna om försäljning av utmätt egendom bygger på utgångspunkten att försäljningen ska ge borgenärer och gäldenärer ett så bra ekonomiskt resultat som möjligt. Enligt arbetsgruppens uppdrag kvarstår den utgångspunkten också i ett moderniserat försäljningsförfarande.

Lös egendom som säljs av Kronofogdemyndigheten är av mycket skiftande slag. Värdet varierar från någon hundralapp vid försäljning av exempelvis avhysningsgods till flera miljoner för en bostadsrätt. Det ställer krav på ett flexibelt förfarande där försäljningsåtgärderna kan anpassas till vad som är mest ändamålsenligt i det enskilda fallet.

Lagstiftarens ambition med nuvarande regler har varit att ge en sådan flexibilitet. Det tydligaste uttrycket för den ambitionen är införandet år 1967 av möjligheten att sälja egendomen under hand. De förändringar av reglerna som genomfördes vid tillkomsten år 1982 av utsökningsbalken går i samma riktning. Då mjukades förutsättningarna för försäljning under hand upp och Kronofogdemyndigheten fick ett större utrymme för att bestämma försäljningsätt utan att höra parterna. I förarbetena till utsökningsbalken finns också uttalanden om andra handläggningsmoment som tydligt visar vilken flexibilitet lagstiftaren föreställt sig. Valet av plats för auktion är t.ex. något som Kronofogdemyndigheten själv avgör.

Utsökningsbalken kom emellertid också att innehålla bestämmelser som har visat sig hindra den önskade situationsanpassningen. Dessa bestämmelser låser in förfarandet i förutbestämda former som gör det svårt att hantera olika situationer på ett smidigt och effektivt sätt. En annan allvarlig brist är att bestämmelserna gör det svårt att fullt ut dra nytta av de möjligheter som teknikutvecklingen och framväxten av Internet erbjuder. Det som har sagts nu är beskrivet i framför allt avsnitten 7.2 och 7.3.

Mot den här bakgrunden bör den nuvarande detaljregleringen av förfarandet överges till förmån för en ordning där Kronofogdemyndigheten friare avgör hur försäljningen ska genomföras samtidigt som de grundläggande rättssäkerhetskraven upprätthålls. En sådan förändring ligger i linje med den enhetliga reglering av tillgångsundersökningar som infördes den 1 januari 2008. Då utvidgades Kronofogdemyndighetens möjlighet att flexibelt bedöma vilken verkställighetsåtgärd som är mest ändamålsenlig till alla mål. Det är naturligt att det efterföljande beslutet om försäljningsmetod kan fattas med ett liknande handlingsutrymme.

Det är viktigt att de nya reglerna inte binder upp förfarandet vid dagens teknik. I stället bör reglerna så långt det går göras teknikneutrala. Därigenom kan försäljningssätten kontinuerligt anpassas till den fortsatta teknikutvecklingen.

Utgångspunkten att försäljningen ska ge bästa möjliga resultat innebär att de nya försäljningssätten måste ge Kronofogdemyndigheten förutsättningar att uppnå eller i alla fall närma sig de prisnivåer som råder på den privata marknaden. När det gäller vanligt lösöre bör priserna ligga på samma nivå som vid försäljning till liknande villkor på den marknaden. Vid försäljning av bostadsrätter påverkas buden ofrånkomligen av att egendomen säljs i befintligt skick och av att säljaren och köparen av olika skäl inte alltid kan fullgöra upplysnings- respektive undersökningsplikten på samma sätt som vid en vanlig försäljning. Detsamma gäller vid försäljning av t.ex. fordon. Här kan ambitionen därför inte vara lika hög. Men priserna ska inte behöva ligga särskilt långt från de som uppnås när t.ex. privatpersoner låter sälja bostadsrätter genom mäklare.

Utfallet för parterna påverkas inte bara av priset utan också av kostnaderna för förfarandet. Det beror på att statens kostnader för bl.a. vissa transporter och viss magasinering tas ut ur köpeskillingen i form av särskilda avgifter. De förslag som läggs fram nu måste alltså leda till att dessa kostnader hålls nere. Förslagen ska givetvis skapa förutsättningar för en kostnadseffektiv hantering hos Kronofogdemyndigheten även i övrigt.

Det som krävs för att skapa förutsättningar för en modern och effektiv försäljning är materiella ändringar i de bestämmelser som reglerar förfarandet. Syftet med ändringarna är – som redan framgått – i allt väsentligt att anpassa förfarandet till de nya försäljningssätt som har vuxit fram till följd av den tekniska utvecklingen och att ge den flexibilitet i handläggningen som krävs för att försäljningen ska ge bästa möjliga resultat. Något behov av att ompröva utsökningsbalkens grundläggande bestämmelser om försäljningen och dess syfte finns däremot inte. Kronofogdemyndighetens roll och parternas möjlighet att disponera över förfarandet bör vara detsamma. Även tillämpningsområdet för reglerna i de olika försäljningskapitlen bör lämnas oförändrade.

## **8.2 Information om och marknadsföring av försäljning**

Som framgår av avsnitt 7.1 är dagens kungörelseförfarande ineffektivt. Kungörelserna har endast en begränsad spridning och är svåra att komma åt. Kostnaderna för förfarandet är dessutom mycket stora.

Genom den tekniska utvecklingen har det tillkommit enklare och effektivare sätt att nå ut med information. I ett moderniserat försäljningsförfarande måste den utvecklingen tas tillvara. En utgångspunkt bör vara att informationen ska publiceras på Internet. Därigenom blir spridningen snabbare och tillgängligheten väsentligt bättre. Kostnaderna kan dessutom hållas på en rimlig nivå.

### *Syftet att marknadsföra försäljningen*

När det gäller lös egendom är det främsta syftet med kungörandet att marknadsföra försäljningen. Det är emellertid uppenbart att kungörandeformen inte är ett ändamålsenligt sätt att nå presumtiva spekulanter (se avsnitt 7.1). Erfarenheterna av de metoder som Kronofogdemyndigheten under senare år utvecklat för att förstärka marknadsföringen är däremot mycket goda. Enligt arbetsgruppen bör kungörandeformen inte längre användas för marknadsföring av försäljningen. I stället ska Kronofogdemyndigheten genomföra de insatser för att marknadsföra försäljningen som är ändamålsenliga, och detta bör framgå av författningsregleringen.

För att marknadsföringen ska bli effektiv krävs att insatserna anpassas till det objekt som ska säljas och de presumtiva spekulanterna. Lös egendom som säljs av Kronofogdemyndigheten är av mycket skiftande slag. Myndigheten bör därför få stor frihet att bestämma hur informationen till spekulanterna ska utformas och publiceras. Mer detaljerade föreskrifter om innehållet i marknadsföringen bör med andra ord inte utfärdas. En utgångspunkt bör dock vara att informationen ska finnas på Internet och att Kronofogdemyndighetens webbplats precis som tidigare ska få en central roll. Därigenom utnyttjar man förhållandet att det finns en stor efterfrågan på egendom som säljs exekutivt och att många redan i dag söker sig till den webbplatsen. Det ger dessutom goda förutsättningar för hög kostnadseffektivitet.

Enligt arbetsgruppen är det angeläget att Kronofogdemyndighetens webbplats (sidan "Auktionstorget") utvecklas vidare så att den blir en konkurrenskraftig marknadsplats på Internet. Den bör ges en sådan utformning och ett sådant innehåll att behovet av andra marknadsföringsåtgärder minimeras. De försäljningsobjekt som annonseras på sidan bör gå att söka på ett enkelt sätt. Det förutsätter att objekten delas in i olika kategorier av egendom. Även det geografiska område, t.ex. län, där egendomen finns bör kunna användas som sökbegrepp. Informationen om objektet ska vara säljande och försedd med en eller flera bilder. Vid framför allt elektroniska auktioner på Internet är det vanligt att den som lägger ett bud gör det utan att ha besiktigt försäljningsobjektet. Detta kräver att beskrivningen av objektet och dess skick är utförlig och korrekt. När det är Kronofogdemyndigheten som genomför försäljningen ska det finnas ett formulär för elektronisk budgivning på samma sida som används för presentationen av objektet. Om försäljningen genomförs på en annan nätbaserad marknadsplats eller av ett auktionsföretag eller en mäklare ska det finnas information om det på Auktionstorget med en länk som leder vidare till den aktuella webbplatsen.

Vid försäljning av lösöre kommer informationen på Auktionstorget många gånger att räcka. Ibland kan man dock behöva komplettera med annan annonsering, t.ex.

på någon av de kommersiella marknadsplatser på Internet där egendom av liknande slag brukar säljas. För mer speciella objekt som fordon, maskiner och djur finns det särskild anledning att överväga en sådan annan annonsering. När det gäller bostadsrätter bör kompletterande insatser snarare vara regel än undantag. Möjligheten att använda webbplatser som Bovision bör tas tillvara även i fortsättningen. Det kan också vara ändamålsenligt att marknadsföra särskilt attraktiva objekt i t.ex. dagstidningarnas bostadsbilagor.

I dagens handläggning ordnas alltid visning för spekulanterna av den egendom som ska säljas. Vid försäljning av lös egendom på auktion är detta inte något författningskrav, men visningen anses fylla en viktig funktion som ett led i marknadsföringen. Den behövs dessutom för att spekulanterna ska kunna besiktiga egendomen. Förslagen i den här rapporten gör det möjligt för Kronofogdemyndigheten att sälja lös egendom genom e-auktioner. Vid sådana auktioner är det vanligt att den som lägger ett bud gör det med utgångspunkt enbart från de bilder och den skriftliga information om objektet som brukar finnas. Trots det bör Kronofogdemyndigheten emellertid även i fortsättningen erbjuda visning för de spekulanter som vill besiktiga egendomen. Det finns inga skäl att fattningsreglera den här frågan nu.

#### *Informationen till okända sakägare*

Ett andra syfte med kungörandet är att sprida information om försäljningen till okända borgenärer så att de kan bevaka sin rätt. Kretsen av rättighetshavare som ska beaktas är inte lika omfattande vid försäljning av lös egendom som fast egendom (se avsnitt 7.1). De rättigheter som kan göras gällande förutsätter i regel att borgenären har egendomen i sin besittning eller att rättigheten är registrerad. Ofta står det redan från början klart att det inte kan finnas några okända borgenärer. Det gäller t.ex. i den vanliga situationen att lösöre utmäts vid en förrättning i gäldenärens bostad. I andra fall måste Kronofogdemyndigheten göra viss utredning. Förekomsten av retentionsrätt behöver undersökas när egendom utmäts på t.ex. ett båtvarv eller en bilverkstad. Om utmätningen avser en bostadsrätt tar man kontakt med bostadsrättsföreningen för att klarlägga eventuella pantförskrivningar. Beträffande fordon kontrollerar man rutinmässigt bilregistrets uppgifter om kreditförsäljningar. Om egendomen verkar vara såld enligt bestämmelserna i lösöresköpslagen finns information att hämta i Kronofogdemyndighetens allmänna diarium där sådana köp registreras. Om gäldenären är näringsidkare kontrollerar man om det finns någon information av betydelse i företagsinteckningsregistret. De borgenärer som är kända underrättas särskilt.

Arbetsgruppen har nyss konstaterat att försäljningen ska marknadsföras på något annat sätt än genom kungörelse. Det kvarstående syftet med kungörelserna är alltså att informera okända borgenärer. I de allra flesta fall klarläggs

borgenärskretsen genom Kronofogdemyndighetens utredning. Mot den bakgrunden kan det obligatoriska kungörelsekravet överges. Då förenklas försäljningen och kostnaderna hålls nere. Kravet på kungörelse bör i stället begränsas till de fåtal fall där det kan antas att det finns okända borgenärer. Ett exempel på ett sådant fall är när egendomen kan vara belastad med sjöpant- eller luftpanträtt. Då är borgenärskretsen svårare att utreda än normalt. En försäljning av t.ex. ett oregistrerat skepp bör således kungöras. Kungörelse krävs också då Kronofogdemyndigheten först inför ett fördelningssammanträde misstänker att det finns okända borgenärer.

Renodlingen av syftet ger konsekvenser för innehållet i kungörelserna. Det kan göras kortare och därmed lättare att överblicka. För en sakägare räcker det att kungörelsen identifierar objektet, innehåller uppgift om när försäljningen ska inledas, anger tidpunkten för ett eventuellt fördelningssammanträde och upplyser om när och hur eventuella fordringar ska anmälas. Utöver detta bör kungörelserna innehålla en hänvisning till den information om objektet som ges vid marknadsföringen.

En sista fråga är om renodlingen av syftet och begränsningen av antalet fall då en kungörelse är aktuell ska påverka hur kungörelserna publiceras. Enligt nuvarande bestämmelser ska en kungörelse om försäljning av lös egendom föras in i en eller flera ortstidningar. Allt talar emellertid för att det syfte som kungörelsen nu ska fylla i de allra flesta fall uppnås bättre genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar som numera publiceras på Bolagsverkets webbplats. Därigenom uppfylls det grundläggande kravet att informationen ska finnas tillgänglig på Internet. Dessutom har det fördelen att annonseringen kommer att ske i ett inarbetat organ som innehåller kungörelser av liknande slag. För en rättighetshavare som vill bevaka sina intressen är kungörelserna i Post- och Inrikes Tidningar det naturliga förstahandsvalet. Kungörelserna är dessutom lätta att hitta eftersom webbplatsen är försedd med olika sökfunktioner. Även kostnadsskäl talar för den lösningen.

#### *Försäljning av fast egendom m.m.*

Det som nyss har sagts om marknadsföringen vid försäljning av lös egendom gäller även vid försäljning av fast egendom. Kungörandeformen är inte ändamålsenlig. I stället bör Kronofogdemyndigheten få ansvar för att genomföra de marknadsföringsinsatser som är motiverade med hänsyn till försäljningsobjektet och de presumtiva köparna.

Nästa fråga är om det obligatoriska kungörelseförfarandet därmed kan överges också när det gäller försäljning av fastigheter på auktion. Arbetsgruppen anser dock inte att det är möjligt. Skälet är bl.a. att det för fastigheter kan förekomma andra rättigheter än betalningsfordringar och att vissa av dem måste anmälas för

att bli beaktade och i vissa fall skyddade. Rättigheter av det här slaget förekommer relativt ofta. Kronofogdemyndighetens utredning kan inte klarlägga sakägarkretsen med tillräcklig säkerhet. I det sammanhanget är nyttjanderätter som inte är inskrivna ett särskilt problem vid utredningen. Syftet att nå ut med information till sakägarna motiverar således obligatoriska kungörelser även i fortsättningen.

Kungörelser om försäljning av fast egendom publiceras i Post- och Inrikes Tidningar. Utöver det gäller samma krav på annonsering i en eller flera ortstidningar som vid försäljning av lös egendom. Kungörelsen ska också anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler.

Syftet att förse sakägare med information om försäljningen uppnås bäst genom den annonsering i Post- Och Inrikes Tidningar som redan sker. Marknadsföringen ska däremot i fortsättningen tas om hand på annat sätt. I likhet med vad som gäller för lös egendom finns det mot den bakgrunden inga skäl att behålla dagens kostsamma annonsering även i ortstidningar. Det finns heller inga skäl att behålla kravet på att kungörelsen ska anslås i Kronofogdemyndighetens lokaler. Det kravet framstår som otidsenligt och torde inte längre fylla någon praktisk funktion.

Enligt dagens bestämmelser ska kungörelsen innehålla olika upplysningar om fastigheten som kan antas vara av betydelse för spekulanterna. Hit hör bl.a. uppgifter om fastighetens läge, yta, bebyggelse, taxeringsvärde och marknadsvärde. I det nya systemet behöver inte heller den sortens uppgifter finnas med.

Förhållandena vid försäljning av registrerade skepp, registrerade luftfartyg samt in-teknade reservdelar till luftfartyg är så likartade att de förändringar som nu har föreslagits bör gälla även vid försäljning av sådan egendom.

När det gäller skepp kompletteras det föreskrivna kungörelseförfarandet ofta med annonsering i specialtidningar, t.ex. Svensk Sjöfarts Tidning. Vid försäljning av större skepp kan det finnas skäl för annonsering också i utländska facktidningar. Gäller det ett utländskt fartyg kan även publiceringsåtgärder i utlandet komma i fråga. Motsvarande åtgärder brukar aktualiseras vid försäljning av t.ex. luftfartyg. Den här ordningen bör behållas. I den delen föreslås därför inte några ändringar.

Statens kostnader för kungörelseförfarandet kommer att minska om arbetsgruppens förslag genomförs. Arbetsgruppens närmare bedömning av de ekonomiska konsekvenserna redovisas i avsnitt 9.

Vid ett genomförande behövs informationsinsatser riktade mot i första hand de sakägare som berörs av de förändrade reglerna. Informationen måste avse

kungörelseförfarandet vid försäljning av såväl lös egendom som fastigheter, skepp och luftfartyg.

### **8.3 Försäljningssätt**

Enligt nuvarande ordning säljs utmätt lös egendom antingen på auktion eller under hand. Båda dessa försäljningsformer bygger på att den som är intresserad av att köpa egendomen lämnar ett bud som anger vad han eller hon är beredd att betala. Egendomen säljs till den som lämnar det högsta godtagbara budet. Syftet bakom budgivningsförfarandet är att utnyttja den prishöjande effekt som följer av att det är köparen som tar initiativet till priset och att det sker i konkurrens med andra spekulanter. Alternativet att låta Kronofogdemyndigheten själv fastställa köpeskillingen och därefter sälja till den som betalar det priset diskuterades i förarbetena till utsökningsbalken. Den lösningen avvisades emellertid. Inte ens om det fanns garantier för att man skulle ta ut ett tillräckligt högt pris ansågs det finnas anledning att avstå från ett anbudsförfarande. Eftersom ett anbudsförfarande inte behöver göras mer omfattande än nödvändigt blev bedömningen att det sannolikt inte finns mycket att vinna med en sådan ordning.

Även i det moderniserade försäljningsförfarandet bör utgångspunkten vara att priset ska fastställas genom budgivning. Konkurrenten mellan spekulanterna är tveklöst en starkt positiv faktor för priset. Genom budgivningsförfarandet garanteras normalt att försäljningen sker till ett marknadsmässigt pris. Arbetsgruppens förslag innebär att kretsen av potentiella köpare kommer att vidgas väsentligt. Marknadsföringen av försäljningen blir effektivare och användning av ny teknik gör det enkelt för spekulanter från hela landet att delta i budgivningen. Därigenom ökar de positiva effekterna av budgivningsförfarandet.

För att försäljningsförfarandet i sin helhet ska bli snabbt och kostnadseffektivt är det emellertid nödvändigt att vissa undantag från huvudregeln kan göras. I dagens marknadssituation är prispåbilden nämligen ibland så klar att det framstår som meningslöst att ta in bud. Arbetsgruppen återkommer till den saken i avsnitt 8.4.

Som konstaterats tidigare måste försäljningen utan begränsningar kunna ske med hjälp av den nya tekniken och framväxten av Internet (se avsnitt 7.2). Reglerna bör utformas så att budgivningen kan genomföras såväl elektroniskt som muntligt.

Enligt arbetsgruppens uppfattning har den nuvarande indelningen i två försäljningsformer spelat ut sin roll. Inom den ram som nyss angetts, dvs. att priset normalt ska fastställas genom budgivning, bör Kronofogdemyndigheten i stället ges stort utrymme att lägga upp försäljningen utifrån vad som bedöms vara mest ändamålsenligt i det enskilda fallet. Den lagtekniska lösningen bör vara ett krav på att försäljningen ska ske på ett sådant sätt att bästa möjliga resultat uppnås.

Genom regler som medger elektroniska bud stöds genomförandet av elektroniska auktioner på Internet (e-auktioner). Vid sådana auktioner vidgas kretsen av presumtiva spekulanter väsentligt. Dessutom minimeras kostnaderna för transport och annan hantering av försäljningsobjekten. Dessa faktorer gynnar utfallet för borgenärer och gäldenärer. Det kan antas att merparten av försäljningarna kommer att ske genom e-auktioner. När det försäljningssättet används måste Kronofogdemyndigheten besluta om när budgivningen ska inledas och avslutas.

Även om det bara i undantagsfall finns anledning att sälja egendom vid traditionella auktioner bör den möjligheten finnas kvar. Konst och antikviteter av hög kvalitet är exempel på objekt som det fortfarande kan finnas anledning att sälja på det sättet. När en sådan auktion hålls bör det vara möjligt att också godta elektroniska bud.

På samma sätt som vid en auktion enligt dagens regler bör Kronofogdemyndigheten kunna genomföra försäljningen i egen regi eller anlita auktionsföretag eller annan lämplig person. Kronofogdemyndigheten bör också kunna använda sig av de kommersiella s.k. marknadsplatser på Internet som tillhandahåller e-auktioner (se avsnitt 7.2). Styrande för valet av försäljningssätt ska vara vad som kan antas ge bästa resultat.

En konsekvens av förslaget om elektroniska bud är att den som vill lägga ett bud inte längre behöver vara med på plats vid försäljningen. I den utsträckning det är praktiskt genomförbart bör bud emellertid också kunna lämnas på annat sätt, t.ex. via telefonkontakt med en kundtjänst, via ett textmeddelande per telefon eller via ett skriftligt inropsuppdrag. Budgivaren bör alltså kunna välja den teknik som passar honom eller henne bäst.

Förslaget om det nya budgivningsförfarandet väcker olika frågor om behandlingen och kommunikeringen av de uppgifter som kommer in vid försäljningen. Dessa frågor tar arbetsgruppen upp i avsnitt 8.5.

En annan fråga som aktualiseras är om den som köpt egendom vid en e-auktion har rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) med hänvisning till bestämmelserna i distans- och hemförsäljningslagen (2005:59). Sådan ångerrätt förutsätter att budgivningen uteslutande sker på distans. Auktioner där man kan delta både på distans och på plats omfattas inte av lagen. Distans- och hemförsäljningslagen innehåller inget uttryckligt undantag för avtal som ingås vid exekutiva försäljningar. Frågan om huruvida lagen ska tillämpas på exekutiva försäljningar är inte heller berörd i förarbetena. Däremot har man i olika sammanhang uppmärksammat den mer allmänna frågan om särskilda regler om konsumentköp, eller köprättsliga regler över huvud taget, bör komma till användning när varor säljs exekutivt eller tvångsvis på något annat sätt på grund av en lag. Bl.a. uppmärksammades frågan vid tillkomsten av konsumentköplagen (1990:932). Frågan anses oviss och har överlämnats åt rättstillämpningen att avgöra (prop.



2001/02:134 s. 23 f.). De förslag som läggs fram nu motiverar inte en omprövning av konsumentskyddet vid exekutiv försäljning. Det kan däremot finnas anledning att ta upp frågan vid den allmänna översyn av utsökningsbalken som är aviserad av regeringen (prop. 2006/07:34 s. 12).

För fullständighetens skull bör nämnas att den som är missnöjd med ett köp som skett vid exekutiv försäljning och anser att varan är felaktig kan överklaga försäljningen enligt bestämmelserna i utsökningsbalken. Köparen kan också begära skadestånd om han eller hon anser att Kronofogdemyndigheten brutit i sin informationsskyldighet på ett sådant sätt att ersättningsskyldighet föreligger.

För att förslagen i det här avsnittet ska kunna genomföras måste Kronofogdemyndigheten utveckla it-stödet för försäljningen av lös egendom.

#### **8.4 Förfarandet i övrigt**

Som framgår av avsnitt 7.3 är det inte bara försäljningsätten som behöver moderniseras. Den önskade flexibiliteten i handläggningen kräver även andra ändringar.

En första fråga gäller hur parter och andra sakägare ska kunna påverka det sätt som försäljningen genomförs på. Enligt dagens regler ska de ges tillfälle att yttra sig över valet av försäljningsform när underhandsförsäljning övervägs och det finns anledning till ett sådant yttrande. Erfarenheterna från den praktiska tillämpningen visar emellertid att det är ytterst sällsynt att sakägarna har synpunkter på valet av försäljningsform. De förslag som nu läggs fram innebär att lagen inte längre kommer att prioritera någon särskild försäljningsmetod. I stället ges Kronofogdemyndigheten större frihet att bestämma hur försäljningen ska genomföras. Precis som tidigare är avsikten att Kronofogdemyndigheten självklart bör samråda med en sakägare – t.ex. en panthavare – när det finns skäl att tro att sakägaren har kunskaper eller synpunkter som är värdefulla när det beslutet ska fattas. Något krav på att sakägaren ska höras behöver dock inte tas in i de nya bestämmelserna.

Enligt nuvarande ordning är grundregeln att bud vid auktion inte får godtas om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Detsamma gäller anbud som lämnas när egendom säljs under hand. En motsvarande bestämmelse bör gälla även i fortsättningen. Man kan dock anta att det förändrade försäljningsförfarandet kommer att leda till färre fall då denna bestämmelse ska tillämpas.

När den som lägger högsta budet inte fullföljer sina åtaganden genom att betala köpeskillingen eller handpenningen bör Kronofogdemyndigheten – till skillnad från vad som anses vara möjligt i dag – kunna anta det näst högsta budet, som ofta ligger relativt nära det som godtas. På så vis undviks onödig tidsspilla och ökade försäljningskostnader. En förutsättning är naturligtvis att den som lagt det näst

högsta budet står fast vid sitt bud. Annars får Kronofogdemyndigheten överväga om egendomen i stället ska säljas till den som lagt det tredje bästa budet. Först om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning kan uppnås ska ett nytt försäljningsförsök övervägas.

Nuvarande regler bygger på principen att det krävs åtminstone två försäljningsförsök innan förfarandet får avbrytas pga. att egendomen inte går att sälja. I det moderniserade förfarandet blir försäljningsmetoderna effektivare och mer uttömmande. Det saknas därför anledning att upprätthålla det kravet. Därigenom kommer antalet försäljningsförsök att minska och med det även kostnaderna som är förenade med dem. Som redan konstaterats i det föregående (avsnitt 7.3) bör utgångspunkten för de nya bestämmelserna istället vara att antalet försäljningsförsök ska styras av vad som är lämpligast i det enskilda fallet. Det kan förväntas att ett nytt försäljningsförsök i normalfallet innebär byte av försäljningsmetod. Om ett budgivningsförfarande i egen regi misslyckas och försäljningen avser en bostadsrätt kan det t.ex. finnas skäl att anlita mäklare för ett andra försök.

Intresset av ökad flexibilitet kräver också att det skapas utrymme för försäljning till fasta priser. De närmare skälen för den saken har också redovisats i avsnitt 7.3. Enligt arbetsgruppens uppfattning bör det utrymmet emellertid vara begränsat. Det får inte råda någon tvekan om marknadsvärdet.

Enligt nuvarande regler ska köparen betala köpeskillingen genast. Kronofogdemyndigheten får emellertid ge anstånd med betalningen och ska i så fall ta ut en handpenning på 25 procent av köpeskillingen, dock lägst 2 000 kronor. Anstånd bör medges endast när det kan väntas ge bättre försäljningsresultat.

Med dagens försäljningssätt vållar det inga problem att köpeskillingen ska betalas genast. Den vanligaste situationen är att egendomen ropas in på en auktion. Då finns köparen på plats och betalningstransaktionen kan genomföras omedelbart. Vid en elektronisk auktion på Internet är situationen annorlunda. Köparen måste då få något längre tid på sig. Tidpunkten för betalningen måste med andra ord anpassas till de nya sätt att sälja som kan användas enligt förslaget. Den nya bestämmelsen bör utformas så att köpeskillingen ska betalas snarast.

Kravet på handpenning vid anstånd fyller en viktig funktion och bör finnas kvar. Handpenningen kan helt eller delvis tas i anspråk om köparen inte fullföljer köpet. Den används för att betala förrättningskostnaderna för försäljningen och även kostnaden för viss vård och förvaltning av egendomen. Om egendomen senare säljs till en lägre köpeskillning används återstoden av handpenningen till att täcka skillnaden. Problemet är den storlek som handpenningen får när den egendom som säljs har högt värde. När det t.ex. gäller bostadsrätter kan det ofta vara svårt för potentiella köpare att prestera den storlek på handpenning som föreskrivs i

dag. Rör det sig om en större lägenhet i ett attraktivt område kan handpenningen uppgå till miljonbelopp. Detta riskerar att ge negativa konsekvenser för utfallet av försäljningen. Erfarenheten visar dessutom att det i många av dessa fall inte finns behov av en så hög handpenning. Reglerna om anstånd bör därför göras om så att Kronofogdemyndigheten kan bestämma handpenningen efter den skada som kan uppstå i det enskilda fallet. En lägsta gräns på tio procent av köpeskillingen bör dock gälla. Det är för övrigt den procentsats som regelmässigt tillämpas vid privata försäljningar av bostadsrätter.

## 8.5 Behandling av personuppgifter

### *Utsöknings- och indrivningsdatabasen*

Den behandling av personuppgifter som sker vid exekutiv försäljning av egendom omfattas av lagen (2001:184) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet (databaslagen). När det gäller uppgifter som används med hjälp av automatisk databehandling ges ramen för vad som får behandlas genom bestämmelserna i 2 kap. om utsöknings- och indrivningsdatabasen. Databaslagen reglerar också Kronofogdemyndighetens övriga databaser. Dessa databaser innehåller uppgifter som används i andra verksamhetsgrenar.

Det primära ändamålet med utsöknings- och indrivningsdatabasen är utformat för att täcka in all målhantering som Kronofogdemyndigheten ansvarar för inom det exekutiva området. I den utsträckning det behövs för handläggningen får databasen – enligt 2 kap. 5 § databaslagen – innehålla uppgifter om bl.a.

- en fysisk persons identitet och bosättning
- en juridisk persons identitet och säte
- en enskilds ekonomiska förhållanden
- egendom som berörs i ett mål
- beslut, betalning, redovisning och övriga åtgärder i ett mål eller ärende.

En grundläggande förutsättning är att uppgiften rör en person som omfattas av vissa uppräknade verksamheter, t.ex. verkställighet eller någon annan åtgärd som särskilt åligger Kronofogdemyndigheten enligt utsökningsbalken eller någon annan författning. Uppgifter om andra personer får behandlas om det behövs för handläggningen av ett mål.

I förordningen (2001:590) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet finns närmare föreskrifter om vilka uppgifter som får finnas i utsöknings- och indrivningsdatabasen. Hit hör bl.a. uppgifter om exekutiv försäljning av egendom och tvångsförsäljning av bostadsrätter.

Uppgifter i Kronofogdemyndighetens databaser får lämnas ut till en enskild på ett medium för automatiserad behandling endast om regeringen har meddelat föreskrifter om det. Sådana föreskrifter finns i den nyss nämnda förordningen. De medger utlämnande till bl.a. kreditupplysningsföretag och arbetsgivare när det behövs för att verkställa beslut om indrivning.

Den rent tekniska hanteringen av utsöknings- och indrivningsdatabasen tas om hand i olika it-system. Det grundläggande stödet när utsökningsmål verkställs lämnas genom ett system som kallas INIT. Där finns i stort sett alla funktioner och uppgifter som behövs för handläggningen. Registerföringen av vissa uppgifter sker dock fortfarande i REX, som är det ursprungliga it-stödet för verkställigheten. Ett annat it-system som omfattas av bestämmelserna om utsöknings- och indrivningsdatabasen är Duffex. Duffex ger stöd vid försäljningen av bostadsrätter, fastigheter, skepp och luftfartyg.

### *Marknadsföring på Internet*

Det nya försäljningsförfarandet bygger på en ökad användning av automatiserade rutiner. Nya varianter av överföring av uppgifter i elektronisk form tillkommer också.

När förfarandet inleds informerar Kronofogdemyndigheten i de flesta fall om försäljningen via sin webbplats på Internet. På samma sätt som i dag ska informationen innehålla uppgifter om försäljningsobjektet, om hur försäljningen kommer att gå till och när den kommer att genomföras samt övriga villkor för försäljningen. Vissa av dessa uppgifter, om t.ex. försäljningsobjekten, har ett sådant samband med de personer som är registrerade i utsöknings- och indrivningsdatabasen att de omfattas av databaslagen. Publiceringen av uppgifterna på Internet innebär att uppgifterna lämnas ut till enskilda på medium för automatiserad behandling. Uppgifter får bara lämnas ut på det sättet om regeringen har meddelat föreskrifter om det. Några sådana föreskrifter finns emellertid inte ifråga om de nu aktuella uppgifterna.

Mot den här bakgrunden föreslog Kronofogdemyndigheten i en framställning till Finansdepartementet den 27 november 2008 att lagstiftningen skulle anpassas till den publicering som redan sker. Anpassningen föreslås ske genom att en ny bestämmelse, 25 a §, förs in i databaslagen.

### *E-auktioner*

I det nya förfarandet ska egendom kunna säljas genom en budgivning som Kronofogdemyndigheten genomför på Internet. Det förutsätter att den som vill delta i budgivningen och inte är registrerad som budgivare sedan tidigare

registrerar sig i försäljningsärendet med sådana uppgifter att han eller hon kan identifieras och kontaktas. Registreringen ska kunna ske elektroniskt och uppgifterna måste lagras i databasen. Detsamma gäller uppgifter om lämnade bud. Här krävs att det framgår vem som har lagt budet, hur stort det är och när det kom in. Dagens bestämmelser om vad utsöknings- och indrivningsdatabasen får innehålla ger ett tillräckligt författningsstöd för denna registrering.

Under budgivningen måste övriga spekulanter kunna följa hur den utvecklas. Det kräver en fortlöpande bearbetning av uppgifterna om de lämnade buden och att information om åtminstone det för stunden högsta budet är tillgänglig på Internet. Någon slags identifikation av den person som lagt budet är också nödvändig. Han eller hon behöver ju själv kunna få bekräftat att det är det egna budet som ligger bäst till. Namn och liknande identitetsuppgifter ska dock inte användas. I stället visas enbart avidentifierade uppgifter, s.k. alias. Av den information om försäljningen som läggs ut på Internet bör det vidare framgå bl.a. när auktionen avslutades och hur stort det slutliga budet var. Också den nu beskrivna publiceringen innebär att uppgifter lämnas ut på ett sätt som förutsätter en författningsändring. En naturlig lösning är att den nya bestämmelsen i databaslagen som Kronofogdemyndigheten tidigare föreslagit byggs ut till att omfatta även detta utlämnande.

#### *Annan elektronisk kommunikation*

Om Kronofogdemyndigheten anlitar ett auktionsföretag eller någon annan lämplig person för att genomföra försäljningen behöver uppgifter om försäljningsobjektet m.m. kunna föras över till uppdragstagaren i elektronisk form. Detsamma gäller om Kronofogdemyndigheten låter genomföra försäljningen på en kommersiell marknadsplats för e-auktioner. Här kommer det normalt att gå till på det sättet att uppgifterna lämnas ut via e-post eller genom överföring från ett datorsystem till ett annat. Utlämnandet kommer att omfatta personuppgifter i utsöknings- och indrivningsdatabasen. Därför krävs ett tillägg till de bestämmelser i förordningen (2001:590) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet som reglerar utlämnande av uppgifter på medier för automatiserad behandling.

#### *Sekretess m.m.*

De förslag som läggs fram nu skapar inga nya sekretessfrågor. Det sakliga innehållet i handlingar och uppgifter som kommer att finnas hos Kronofogdemyndigheten blir detsamma som i dag. Däremot kommer antalet uppgifter som lagras i systemen att öka. Det gäller framför allt personuppgifter om budgivare och uppgifter om elektroniska bud.

De uppgifter om budgivare och lagda bud som förs in i utsöknings- och indrivningsdatabasen kommer att omfattas av den presumtion för sekretess som gäller i utsökningsmål (34 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen, 2009:400). Det innebär att sådana uppgifter bara får lämnas ut om det står klart att de kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till den enskilde lider skada eller men, dvs. ett s.k. omvänt skaderekvisit. Sekretessbestämmelsens utformning talar för att uppgifterna endast kommer att lämnas ut i undantagsfall. Det ligger därför nära till hands att anta att uppgifterna så gott som alltid kommer att vara skyddade mot utlämnande. Sekretessen gäller dock inte beslut i ett mål. Uppgifter om vem som är köpare och om köpeskillingen kan alltså alltid lämnas ut. Utlämnande på grund av rätt till partsinsyn kan också komma i fråga.

När försäljningen är genomförd måste uppgifter om det antagna budet och om köparen finnas kvar i utsöknings- och indrivningsdatabasen. Efter att försäljningen vunnit laga kraft finns däremot ingen anledning att behålla övriga uppgifter om budgivare och lagda bud. Dessa bör därför i stor utsträckning kunna gallras i förtid.

## 9 Förslagets konsekvenser

I detta avsnitt redovisas konsekvenserna av arbetsgruppens förslag. Redovisningen sker enligt 14–15 a § kommittéförordningen (1998:1474). Det betyder att hänsyn även har tagits till 6–7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Förslagen i rapporten kan förväntas leda till högre priser och därigenom förbättra utfallet av försäljningen, till gagn för borgenärer, gäldenärer och andra sakägare. Till följd av lägre kungörelsekostnader och ökad effektivitet i handläggningen kommer förslagen dessutom att leda till besparingar hos Kronofogdemyndigheten. Den utveckling av it-systemen som är nödvändig kommer övergångsvis att öka myndighetens kostnader. På några års sikt bör kostnadsökningen emellertid komma att täckas av besparingen.

I övrigt bedöms inte förslagen påverka intäkterna eller kostnaderna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda. Inte heller bedöms förslagen ha några konsekvenser för den kommunala självstyrelsen, brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, sysselsättningen, den offentliga servicen i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmågan eller villkor i övrigt i förhållande till större företags. Detsamma gäller jämställdheten mellan kvinnor och män och möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen. Den föreslagna regleringen bedöms stämma överens med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

### 9.1 Borgenärer, gäldenärer och andra sakägare

I det moderniserade förfarandet blir e-auktioner helt säkert det dominerande försäljningssättet. Vid sådana försäljningar är det enkelt för spekulanter från hela landet att delta i budgivningen. Redan detta kan förväntas leda till högre priser. Därtill kommer framför allt effekterna av en förbättrad marknadsföring men också de övriga ändringar som genomförs för att skapa ett mer ändamålsenligt förfarande. I det här sammanhanget bör den utvidgade möjligheten att anlita mäklare vid försäljning av bostadsrätter nämnas särskilt.

Utfallet av försäljningarna kommer också – om än i begränsad utsträckning – att förbättras genom att sådana kostnader för förfarandet som tas ut ur köpeskillingen minskar. Kronofogdemyndigheten kommer t.ex. med all sannolikhet att genomföra fler försäljningar i egen regi än för närvarande. Det påverkar utfallet positivt genom att den försäljningsavgift som då tas ut är åtskilliga procentenheter lägre än de provisioner som auktionsföretag och andra uppdragstagare tar ut. Dessutom bör användandet av e-auktioner leda till att de totala transportkostnaderna minskar något. Det krävs ju ingen särskild transport av den egendom som ska säljas från godsmagasinet till auktionslokalen. Om köparen väljer att få egendomen skickad till sig uppstår dock en extra kostnad. Men den får köparen stå för.

Hur mycket utfallet förbättras för sakägarna är svårt att uppskatta. Men det torde inte bli ringa. När det gäller annan lös egendom än bostadsrätter kan det antas att åtminstone 80 procent av de objekt som i dag säljs på traditionella auktioner i stället kommer att säljas genom e-auktioner. Som framgår av avsnitt 7.1 finns det indikationer på att priserna ökar med mellan 10 och 20 procent vid en övergång till e-auktioner. Summan av dagens köpeskillingar är runt 50 miljoner kronor årligen. Enbart införandet av e-auktioner bör således förbättra utfallet med mellan 4 och 8 miljoner om året. När det gäller bostadsrätter är summan av köpeskillingarna väsentligt högre. Den ligger på åtminstone 200 miljoner kronor. Införandet av e-auktioner och den utvidgade möjligheten att sälja bostadsrätter genom mäklare bör tillföra ytterligare ett tiotal miljoner kronor. Arbetsgruppens sammantagna bedömning är att det moderniserade försäljningsförfarandet kommer att förbättra utfallet till sakägarna med i storleksordningen 40 miljoner kronor om året.

## **9.2 Kronofogdemyndigheten**

Som framgår av avsnitt 7.1 uppskattar arbetsgruppen den totala årliga kungörelsekostnaden vid exekutiv försäljning – efter redan genomförda besparingsåtgärder – till ca 5 miljoner kronor. En följd av förslagen i den här rapporten är att kungörelserna inte längre annonseras i någon ortstidning. Kostnader kommer dock att kvarstå för dels marknadsföring och information, dels kungörelser i Post- och Inrikes Tidningar. De kvarstående kostnaderna kan beräknas till ca 1 miljon kronor. I den här delen kan arbetsgruppens förslag således beräknas leda till en årlig besparing på runt 4 miljoner kronor.

Kronofogdemyndighetens kostnader kommer också att minska som en följd av ett minskat behov av auktionslokaler. Även behovet av lokaler för förvaring av egendom som ska säljas kommer att minska något. Det handlar dock om så små kostnader att man kan bortse från dem i detta sammanhang.

Genom förslagen kommer förfarandet vid Kronofogdemyndigheten att bli effektivare än i dag. Resursåtgången för att transportera och visa utmätt gods påverkas visserligen inte i någon större utsträckning. Det finns också några arbetsuppgifter som tillkommer, t.ex. då egendom som sålts vid en e-auktion ska skickas till köparen. Men övergången från traditionella auktioner till e-auktioner kommer sammantaget att ge en påtaglig rationaliseringseffekt. Till detta ska läggas effekterna av det utvecklade it-stöd som är en förutsättning för att genomföra förslagen. Arbetsgruppen beräknar att den sammantagna resursinsatsen hos Kronofogdemyndigheten kommer att minska med motsvarande 5–8 årsarbetskrafter. Det ger en årlig besparing på ca 3 miljoner kronor.

När det gäller it-systemen krävs olika förändringar. Rutinerna i det grundläggande stödet för verkställigheten, INIT, måste anpassas till det nya förfarandet. Dessutom behövs ett särskilt handläggningsstöd för försäljningen av lös egendom.



Vidare måste en försäljningssida på Internet tas fram. Engångskostnaderna för detta kan beräknas till 8 miljoner kronor. Med en avskrivningstid på fem år blir den årliga kostnaden 1,9 miljoner kronor, av vilka 1,6 miljoner kronor avser avskrivningar och 300 000 kronor räntor. Drifts- och underhållskostnader för it-stödet beräknas öka med 1,6 miljoner kronor årligen. Mot bakgrund av de kostnadsminskningar som nyss har redovisats kommer de ökade it-kostnaderna att kunna finansieras inom ramen för Kronofogdemyndighetens nuvarande budget.

Även kostnaderna för de informations- och utbildningsinsatser som krävs inför genomförandet ryms inom ramen för Kronofogdemyndighetens befintliga anslag. Dessa kostnader uppskattas till ca 1,5 miljoner kronor.

## **10 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

Arbetsgruppens förslag förutsätter att Kronofogdemyndighetens it-system anpassas och byggs ut. Arbetet med det beräknas ta sex månader. I övrigt kräver inte förslaget några omfattande förberedelser. Det är angeläget att det moderniserade försäljningsförfarandet genomförs så snart som möjligt. Författningsändringarna bör därför träda i kraft den 1 mars 2012.

De nya reglerna bör gälla även i sådana mål där ett försäljningsförfarande har inletts före ikraftträdandet. Detta gäller dock inte reglerna om ianspråktagande av handpenning. Eftersom en handpenning – som framgår av författningskommentaren till 9 kap. 7 § utsökningsbalken (avsnitt 11.1) – kommer att kunna tas i anspråk i fler situationer än för närvarande bör de nya reglerna inte tillämpas när anståndet har medgetts före ikraftträdandet.

# 11 Författningskommentar

## 11.1 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

### 8 kap.

**10 §** När utmätning har skett av annat fartyg än registrerat skepp eller gods i fartyg eller av luftfartyg som *inte* är registrerat eller gods i luftfartyg, har borgenär, vars fordran är förenad med sjöpanträtt eller luftpanträtt i egendomen, rätt att få betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran hos *Kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs*.

Borgenär, som har gjort anmälan som avses i första stycket, kan, om hans rätt till betalning är ostridig eller styrks, begära att egendomen säljs för hans fordran. Har sådan begäran framställts, får förfarandet ej läggas ned därför att frågan om försäljning för utmätningssökandens fordran förfaller.

Paragrafen innehåller regler om hur en borgenär med sjöpanträtt eller luftpanträtt kan göra sin fordran gällande när försäljningen ska genomföras enligt bestämmelserna i 9 kap. Genom ändringen i *första stycket* anpassas paragrafen till det nya försäljningsförfarandet.

Enligt den föreslagna lydelsen ska borgenären anmäla sin fordran senast när försäljningen äger rum. Tidpunkten som avses är när budgivningsförfarandet har avslutats och Kronofogdemyndigheten ska pröva om det uppnådda priset kan godtas.

**13 §** En borgenär, vars fordran är förenad med företagshypotek i utmätt egendom, har rätt att få betalning ur egendomen, om borgenären anmäler sin fordran hos Kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs. Om utmätt fordran drivs in eller försäljning i annat fall inte behövs, görs anmälan senast när fördelning ska äga rum.

Sökanden har dock företräde i den mån betalning till en borgenär som avses i första stycket är obehövlig för att trygga borgenären och dem som har sämre förmånsrätt i egendomen på grund av företagshypotek. Vid prövningen ska hänsyn tas även till säkerhet som borgenären på annan grund har i egendom som tillhör gäldenären.

I paragrafen ges bestämmelser som rör rätten för en innehavare av företagshypotek att få betalt ur utmätt egendom. Enligt 8 kap. 16 § kan bestämmelserna endast tillämpas vid försäljning av lös egendom.

Ändringen i *första stycket* innebär att paragrafen anpassas till det nya förfarandet vid försäljning av lös egendom.

**15 §** Säljs egendom exekutivt under konkurs, *ska* betalning utgå för de konkursboets kostnader som enligt 14 kap. 18 § konkurslagen (1987:672) får tas ut ur egendomen, om kostnaderna anmäls enligt vad som sägs i 10 § första stycket.

När egendom säljs exekutivt under konkurs eller utmätt fordran drivs in under konkurs, har även borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt enligt 10 § förmånsrättslagen (1970:979), rätt att få betalning ur egendomen, om han anmäler sin fordran hos *Kronofogdemyndigheten innan egendomen säljs eller, om utmätt fordran drivs in eller försäljning i annat fall inte behövs, senast när fördelning ska äga rum*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om betalning av konkurskostnader och fordringar med allmän förmånsrätt vid exekutiv försäljning under konkurs. Ändringen i andra stycket är föranledd av det nya förfarandet vid försäljning av lös egendom.

## 9 kap.

**1 §** Utmätt lös egendom ska säljas på sådant sätt att bästa möjliga resultat uppnås. Försäljningen ska föregås av ett budgivningsförfarande, om det inte är uppenbart onödigt.

Kronofogdemyndigheten får uppdra åt annan att genomföra försäljningen.

Detta kapitel gäller ej sådan lös egendom som avses i 10 eller 11 kap.

I nuvarande lydelse behandlar paragrafen de försäljningsformer som står till buds och reglerar vem som håller en auktion.

Ändringen i första stycket lägger grunden för det nya försäljningsförfarandet. Valet av försäljningsform ska styras av intresset att uppnå bästa möjliga resultat. Den principen är inte ny, men har tidigare endast kommit till uttryck i förarbetena. Någon huvudform för försäljningen pekas inte ut och begreppen ”auktion” resp. ”under hand” mönstras ut ur 9 kap. Enligt de allmänna utgångspunkter för reformen som redovisats i avsnitt 8.1 får Kronofogdemyndigheten i stället mera fritt avgöra hur försäljningen ska genomföras. Avgörandet ska inte bara utgå från det ekonomiska resultat som kan förväntas för gäldenären och borgenärerna. Hänsyn bör också tas till sådana kostnader hos Kronofogdemyndigheten som inte får tas ut ur köpeskillingen och som belastar staten.

Enligt andra meningens i första stycket ska försäljningen föregås av ett budgivningsförfarande. Det gäller dock inte om ett sådant förfarande är uppenbart onödigt. Därigenom öppnas ett visst utrymme för försäljning till fast pris. Övervägandena finns i avsnitt 8.3 och 8.4.

Förslaget till ändring i andra stycket är motiverat i avsnitt 8.3. En konsekvens av den nya lydelsen är att Kronofogdemyndigheten i fortsättningen kommer att kunna anlita externa uppdragstagare oberoende av försäljningsform. Det blir t.ex. möjligt att anlita mäklare för alla former av försäljning av bostadsrätter. Att en sådan förändring behöver genomföras har påtalats i avsnitt 7.3.

**2 §** Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen.

Sökanden, gäldenären och annan känd sakägare vars rätt berörs av försäljningen ska i god tid underrättas särskilt, om det inte är uppenbart obehövt.

Kan det antas att det finns okända borgenärer som har rätt till betalning ur egendomen ska försäljningen kungöras. Kungörelse ska ske i god tid och på lämpligt sätt. Kan det förutses att sammanträde behöver hållas för fördelning av köpeskillingen, ska kungörelsen innehålla uppgift om sammanträdet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om marknadsföring, information och kungörande av försäljningen. Som framgår av övervägandena i avsnitt 8.2. är utgångspunkten för paragrafens nya lydelse de åtskilda syften som i fortsättningen ska vara förenade med marknadsföring och information respektive kungörelser.

Av *första stycket* följer att Kronofogdemyndigheten ska genomföra särskilda insatser för att marknadsföra försäljningen. I dagens reglering finns inte någon uttrycklig sådan skyldighet. Kronofogdemyndigheten ska även lämna information om försäljningen som är av betydelse för spekulanter och andra. Det kan t.ex. röra sig om försäljningsvillkor och rättsliga förhållanden.

En följd av ändringarna i första stycket är att 9 kap. 3 § kan upphävas. I den bestämmelsen, som gäller försäljning på auktion, regleras vilka upplysningar som ska lämnas innan själva auktionen börjar.

I *andra stycket* anges att sakägare som är berörda av en försäljning ska underrättas särskilt, om det inte är uppenbart obehövt. Av styckets nuvarande lydelse följer att en sådan underrättelse är obligatorisk vid försäljning på auktion. Genom den nya lydelsen blir underrättelseskyldigheten en huvudregel som kommer att gälla oberoende av försäljningssätt. Möjligheten att underlåta underrättelse tar sikte på situationen att det står klart att en sakägare redan fått information om försäljningen och – om sakägaren är borgenär – hans eller hennes fordran är känd för Kronofogdemyndigheten.

*Tredje stycket* reglerar under vilka förutsättningar det krävs att försäljningen kungörs. Stycket innehåller också de grundläggande kraven på kungörelseförfarandet.

**4 §** *Ett bud får inte godtas* om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.

Har tredje man handpanträtt eller retentionsrätt i utmätt egendom och *ska* denna säljas för fordran med sämre rätt, får försäljning ske endast om köpeskillingen förslår till betalning av tredje mannens fordran.

Utan hinder av första och andra styckena *ska bud godtas*, om samtliga berörda sakägare medger det.

Paragrafens nya lydelse innebär att nuvarande bestämmelser om att godta inrop vid auktion görs tillämpliga på bud som lämnas vid ett budgivningsförfarande enligt 9 kap. 1 §. Någon ändring i sak är inte avsedd. Det moderniserade förfarandet ger dock ett vidgat utrymme för olika försäljningssätt, och det kan komma att påverka prisprövningen. Möjligheten att få bra priser ökar och därmed även kraven på de insatser som behöver genomföras som grund för denna prövning, dvs. frågan om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.

**5 §** Köpeskillningen *ska* betalas *snarast*. Kronofogdemyndigheten *får* ge anstånd med betalningen. *Lämnas anstånd ska handpenning betalas med belopp* som myndigheten bestämmer. Egendomen *får inte lämnas ut förrän* full betalning sker.

*Betalas inte köpeskillingen eller handpenningen inom den tid som Kronofogdemyndigheten bestämmer blir köpet ogiltigt.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om betalning av köpeskillingen.

Ändringen i *första stycket* är föranledd av att bestämmelsen i fortsättningen ska tillämpas oberoende av försäljningsform. Vid t.ex. elektroniska auktioner på Internet kan det behövas mer tid innan betalningstransaktionen är genomförd och noterad hos Kronofogdemyndigheten än vid dagens auktioner på plats. Av den anledningen anges att köpeskillingen ska betalas snarast i stället för – som i nuvarande lydelse – genast.

Enligt den nya lydelsen av *andra stycket* blir köpet ogiltigt om köpeskillingen eller handpenningen inte betalas inom den tid som Kronofogdemyndigheten bestämmer. Det innebär inte någon ändring i sak. Bestämmelsen täcker även den situation som f.n. regleras i tredje stycket, dvs. att köparen betalar handpenning men inte full betalning när anståndet har gått ut. Blir köpet ogiltigt ska försäljningen fortsätta. Det gäller redan i dag och behöver inte komma till särskilt uttryck i författningstexten. I den situationen ska Kronofogdemyndigheten – enligt vad som har föreslagits i avsnitt 8.4 – kunna välja att anta det näst högsta budet etc. Ett alternativ kan vara att förlänga anbudstiden. Om det visar sig att åtgärderna inom ramen för det inledda försäljningsförsöket inte leder till försäljning blir det bestämmelserna i 9 kap. 6 § som avgör om ett nytt försäljningsförsök ska göras.

**6 §** *Lämnas inte bud som godtas och fullföljs genom att köpeskillingen eller handpenningen betalas, ska nytt försäljningsförsök göras, om inte sökanden avstår från det.*

*Blir egendomen inte såld och det kan antas att den inte blir det inom rimlig tid, behöver nytt försäljningsförsök inte göras.*

*Ska nytt försäljningsförsök göras, gäller vad som sägs i 2, 4 och 5 §§. En anmälan av fordran som har gjorts tidigare gäller även för senare försäljningsförsök.*

*Görs inte något nytt försäljningsförsök, ska utmätningen hävas. Detta gäller inte medel som har influtit eller flyter in med anledning av redan vidtagna åtgärder.*

Paragrafen innehåller regler om ett nytt försäljningsförsök när tidigare försök inte lett till att egendomen blivit såld.

Genom ändringarna i *första stycket* anpassas paragrafen till det nya försäljningsförfarandet och görs tillämplig på alla försäljningsformer. I likhet med 9 kap. 5 § *andra stycket* täcker bestämmelsen även situationen att köparen har betalat handpenning men inte återstående del av köpeskillingen.

Den nya lydelsen av *andra stycket* innebär att den grundläggande principen om åtminstone två försäljningsförsök överges. Frågan har behandlats i avsnitt 8.4.

Även ändringarna i *tredje och fjärde styckena* är motiverade av att paragrafen behöver anpassas till det nya försäljningsförfarandet. Av hänvisningen i tredje

stycket till 9 kap. 2 § följer att kända sakägare ska underrättas om ett nytt försäljningsförsök om det inte är uppenbart onödigt.

En konsekvens av den nya regleringen är att ett köp som har blivit ogiltigt enligt 9 kap. 5 § andra stycket inte alltid behöver föranleda ett nytt försäljningsförsök. Sökanden kan ju avstå från det enligt första stycket i denna paragraf. Situationen kan också vara sådan att det kan antas att egendomen inte blir såld inom rimlig tid och då träder andra stycket in.

Är det fråga om tvångsförsäljning av en bostadsrätt krävs alltid två eller tre försök om bostadsrätten inte blir såld. Det följer av 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

*7 § Har handpenning betalats och köpet blivit ogiltigt enligt 5 § andra stycket, ska handpenningen användas till betalning av förrättningskostnader som har blivit onyttiga med anledning av det ogiltiga köpet. Om en ny köpeskillning understiger den tidigare uppnådda, ska återstoden av handpenningen användas för att täcka skillnaden. Den del av handpenningen som inte behöver tas i anspråk, ska återlämnas när köparen har betalat köpeskillningen. Bli r egendomen inte såld vid ett nytt försäljningsförsök, tas hela handpenningen i anspråk.*

*Om försäljningen avbryts ska handpenningen användas till betalning av förrättningskostnader som har blivit onyttiga. Vad som inte behöver tas i anspråk ska återlämnas.*

Ändringarna innebär att nuvarande regler om ianspråktagande av handpenning när ett inrop på auktion har blivit ogiltigt anpassas till det nya försäljningsförfarandet och blir tillämpliga på alla försäljningsformer.

Genom den nya lydelsen kommer en handpenning att kunna tas i anspråk även inom ramen för ett och samma försäljningsförsök. Enligt nuvarande bestämmelser kan det ske först om Kronofogdemyndigheten genomför ett nytt försäljningsförsök. Den begränsningen är naturlig mot bakgrund av att det enligt dagens regler är obligatoriskt med ett nytt försäljningsförsök när ett inrop blivit ogiltigt för att köparen inte har betalat hela köpeskillningen. Som framgår av motiveringen till 9 kap. 5 § innebär det moderniserade förfarandet att Kronofogdemyndigheten i en motsvarande situation ska kunna fortsätta försäljningen utan att inleda ett nytt försäljningsförsök. Det kan leda till att det näst högsta budet godtas. Även om det torde bli ovanligt kan det också leda till att försäljningen avbryts med hänvisning till att egendomen inte går att sälja inom rimlig tid. Därför är det naturligt att möjligheterna att ta i anspråk en handpenning utökas enligt paragrafens nya lydelse. Precis som i dag ska det dock bara gå att förverka handpenningen när det har genomförts ett nytt försäljningsförsök.

I nuvarande lydelse innehåller *första stycket* en uppräknin g av de förrättningskostnader som ska betalas genom användande av handpenningen. Den nya lydelsen innebär att uppräknin gen ersätts av begreppet ”onyttiga förrättningskostnader”. Någon ändring i sak är inte avsedd.

## 10 kap.

**6 §** *Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen.*

Auktion ska kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen ska innehålla uppgift om sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Innehavare av fordran som bör *iakttas* vid auktionen ska i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till *Kronofogdemyndigheten* senast vid auktionen.

Paragrafen behandlar kungörande av auktion vid försäljning av registrerat skepp. Nu framgår av ett första stycke att *Kronofogdemyndigheten* ska marknadsföra och informera om försäljningen. Till följd av hänvisningen i 11 kap. 1 § kommer detta att gälla även vid exekutiv försäljning av registrerat luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

## 12 kap.

**20 §** *Kronofogdemyndigheten ska marknadsföra och informera om försäljningen.*

Auktionen ska kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen ska innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Innehavare av fordran eller rättighet som bör *iakttas* vid auktionen ska i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till *Kronofogdemyndigheten* senast vid bevakningssammanträdet.

Har *Kronofogdemyndigheten* förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får inte *marknadsföring och information inledas eller kungörelse* utfärdas förrän försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats eller frågan om sådan försäljning förfallit.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kungörande av auktion vid försäljning av fast egendom.

Genom det nya *första stycket* ställs samma krav på marknadsföring och information vid sådana försäljningar som enligt förslaget till ändring av 10 kap. 6 §.

Ändringen i *sista stycket* är en konsekvens av det nya första stycket.

## 13 kap.

**4 §** För fördelning av influtna medel ska *Kronofogdemyndigheten* hålla fördelningssammanträde, när det är föreskrivet i balken eller när det i annat fall är oklart hur medlen ska fördelas.

Sammanträde som *inte* har blivit utsatt i samband med kungörande av *försäljningen* ska kungöras särskilt, om det *behövs* med hänsyn till okända sakägare eller av annat skäl. Kungörande ska ske i god tid och på lämpligt sätt. Sökanden, gäldenären och andra kända sakägare ska kallas till sammanträdet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fördelningssammanträde.

Ändringen i *andra stycket* innebär en anpassning till förslaget om ett nytt förfarande vid försäljning av lös egendom. Någon saklig ändring är inte avsedd. I praktiken är det ovanligt att medel som flutit in efter försäljning av sådan



egendom föranleder ett fördelningssammanträde. Bestämmelsen har emellertid ett vidare tillämpningsområde. Fördelningssammanträde är obligatoriskt efter försäljning av ett registrerat skepp, ett registrerat luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg, samt när fast egendom har sålts på auktion (se 10 kap. 6 §, 11 kap. 1 § och 12 kap. 20 §).

## **11.2 Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1987:672)**

### **8 kap.**

**11 §** Om konkursboets egendom *ska* säljas på auktion genom förvaltarens försorg, *ska* han *marknadsföra och informera om auktionen* på det sätt och inom den tid som föreskrivs för exekutiv *försäljning* av sådan egendom som det är fråga om.

Första stycket tillämpas också beträffande en auktion som enligt 10 § ombesörjs av en borgenär.

Paragrafen behandlar kungörande vid försäljning av konkursboets egendom på auktion.

Enligt nuvarande lydelse innehåller första stycket en hänvisning till vad som är föreskrivet för kungöranden av exekutiva auktioner. Hänvisningen syftar bl.a. på bestämmelserna i 9 kap. 2 §, 10 kap. 6 § och 12 kap. 20 § utsökningsbalken.

Förarbetena till konkurslagen ger inget uttryckligt besked i frågan om vilket eller vilka syften som ligger bakom förvaltarens kungörande av en auktion. Syftet kan dock knappast vara att informera okända borgenärer om försäljningen. Okända borgenärer får ju den information som de behöver för att bevaka sin rätt via kungörelsen som utfärdas efter konkursbeslutet. Dessutom är förvaltaren skyldig att klarlägga borgenärskretsen. Snarare är syftet att sprida information om auktionen till spekulanterna. Därför är det enligt nuvarande bestämmelse naturligt att kungörelsen inte behöver publiceras i Post- och Inrikes Tidningar.

I den nya lydelsen har hänvisningen anpassats till de förändringar som i avsnitt 8.2 föreslås för kungörelser vid exekutiva försäljningar. Enligt förslaget ska kungörelserna i fortsättningen endast informera okända borgenärer om försäljningen och endast publiceras i Post- och Inrikes Tidningar. Som nyss framgått behövs inga sådana kungörelser vid försäljning av konkursbos egendom. I den nya lydelsen gäller därför hänvisningen marknadsföring och information vid exekutiva försäljningar. Den syftar på den nya lydelsen av första stycket i 9 kap. 2 §, 10 kap. 6 § resp. 12 kap. 20 § utsökningsbalken. Den syftar också på nya bestämmelser i utsökningsförordningen (1981:981), i 9 kap. 8 §, 10 kap. 2 a § och 12 kap. 13 a §. Den nu berörda regleringen är allmänt hållen. I många situationer där förvaltaren ska sälja mer värdefull egendom kan den närmare uppläggningsen av marknadsföringen ofta vara en sådan viktigare fråga som omfattas av samrådsskyldigheten enligt 7 kap. 10 § konkurslagen.

En konsekvens av förslaget är att kravet på kungörelse vid försäljning av egendom som ingår i ett konkursbo helt avskaffas. En följd av det är att 8 kap. 12 § konkurslagen kan upphävas. I den paragrafen ges konkursförvaltaren visst utrymme att kungöra en utsatt auktion i mindre utsträckning än vad som följer av huvudregeln.

### **11.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)**

#### **8 kap.**

**5 §** Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten enligt 7 kap. 16 a §.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten.

Paragrafen behandlar bostadsrättsföreningens rätt till betalning ur försäljningssumman vid en tvångsförsäljning. Genom ändringen i *andra stycket* anpassas paragrafen till det nya försäljningsförfarandet.

Enligt den föreslagna lydelsen ska föreningen anmäla sin fordran senast när försäljningen äger rum. Den tidpunkt som avses är då budgivningsförfarandet har avslutats och Kronofogdemyndigheten ska pröva om det uppnådda priset kan godtas.

**6 §** Om det har gjorts tre försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld, övergår den genast till föreningen utan lösen och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår dock till föreningen på detta sätt redan efter det andra försäljningsförsöket, om det vid detta inte har lämnats något *bud* och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök.

Ändringen är föranledd av att indelningen i försäljningsformerna auktion och under hand överges i 9 kap. utsökningsbalken. Motsvarigheten till inrop vid försäljning på auktion och anbud vid försäljning under hand kommer i det moderniserade förfarandet att vara bud vid det budgivningsförfarande som ska genomföras enligt 9 kap. 1 § första stycket utsökningsbalken.

**8 §** Om tvångsförsäljning enligt detta kapitel och exekutiv försäljning begärs beträffande samma bostadsrätt, *ska* den tvångsförsäljas.

Första stycket gäller inte om ansökan om tvångsförsäljning gjorts efter det att *Kronofogdemyndigheten marknadsfört och informerat om en exekutiv försäljning som avses i 9 kap. 2 § utsökningsbalken* eller det annars finns särskilda skäl för att en försäljning bör genomföras enligt utsökningsbalken. I ett sådant fall ska målet om tvångsförsäljning vila till dess målet om exekutiv försäljning avgjorts.

Frågan om tvångsförsäljning faller, om en bostadsrätt har sålts vid exekutiv försäljning efter det att nyttjanderätten till den lägenhet som bostadsrätten avser har förverkats enligt 7 kap. 18 §.

Ändringen hänger samman med det tillägg om marknadsföring och information som gjorts i 9 kap. 2 § utsökningsbalken.

## **11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2001:184) om behandling av uppgifter i Kronofogdemyndighetens verksamhet**

### **2 kap.**

*25 a § Uppgifter ur utsöknings- och indrivningsdatabasen får lämnas ut på medium för automatiserad behandling för*

- 1. marknadsföring och information vid exekutiv försäljning av egendom och tvångsförsäljning av bostadsrätt,*
- 2. presentation av utfall av sådana försäljningar, och*
- 3. genomförande av exekutiv försäljning av lös egendom.*

Paragrafen är ny och innehåller en uppräkningslista av olika uppgifter ur utsöknings- och indrivningsdatabasen som Kronofogdemyndigheten ska kunna lämna ut på medier för automatiserad behandling. Övervägandena finns i avsnitt 8.5.

Kronofogdemyndigheten lägger redan i dag ut olika uppgifter om exekutiva försäljningar på sin webbplats. Uppgifterna publiceras således på Internet, liksom de kungörelser som förs in i Post- och Inrikes Tidningar och därigenom blir tillgängliga på Bolagsverkets webbplats. Kronofogdemyndigheten har ansett att detta bör vara likvärdigt med att lämna ut uppgifter till enskilda på ett medium för elektronisk behandling. Sådana utlämnanden får endast ske om regeringen har meddelat föreskrifter om det. Några sådana föreskrifter finns dock inte för de nu aktuella uppgifterna.

Därför föreslår Kronofogdemyndigheten i en framställning till Finansdepartementet den 27 november 2008 att lagstiftningen ska anpassas till den publicering som redan sker. Anpassningen föreslås ske genom att en ny bestämmelse förs in i databaslagen. Enligt den ska uppgifter ur utsöknings- och indrivningsdatabasen få lämnas ut på ett medium för automatisk databehandling för marknadsföring av exekutiv försäljning av egendom och tvångsförsäljning av bostadsrätter samt för presentation av utfall av en sådan försäljning. Framställningen tar även upp andra ändringar som behöver göras i den lagen. Förslaget har remissbehandlats.

Den bestämmelse om utlämnandet som föreslås nu bygger på det tidigare förslaget. Placeringen i lagen är densamma. Det sakliga innehållet har endast ändrats genom tillägget att uppgifter ska få lämnas ut på ett medium för automatisk databehandling när lös egendom säljs exekutivt. Därigenom kommer paragrafen att omfatta också den publicering av uppgifter som följer av att e-auktioner nu ska kunna genomföras.

## 11.5 Förslaget till lag om ändring i aktiebolagslagen (2005:551)

### 19 kap.

5 § Ett aktiebolag får

1. förvärva egna aktier för vilka ersättning inte ska betalas,
2. förvärva egna aktier som ingår i en affärsörelse som bolaget övertar, om aktierna representerar en mindre andel av bolagets aktiekapital,
3. lösa in egna aktier enligt 25 kap. 22 §,
4. *vid försäljning förvärva* egna aktier som har utmätts för bolagets fordran, och
5. överta egna aktier enligt 4 kap. 50 § första stycket.

Paragrafen anger begränsningar för aktiebolags rätt att förvärva egna aktier. Enligt p. 4 får ett aktiebolag på auktion ropa in egna aktier som har utmätts för bolagets fordran.

Aktier säljs exekutivt enligt reglerna om försäljning av lös egendom i allmänhet. Dagens regler om sådan försäljning utgår från en indelning i försäljningsformerna auktion och under hand. I det förslag som nu läggs fram överges den indelningen. I stället får Kronofogdemyndigheten vid budgivningsförfarandena stort utrymme att lägga upp försäljningen utifrån vad som bedöms vara mest ändamålsenligt i det enskilda fallet. Det finns inget skäl att göra ett aktiebolags rätt att köpa egna aktier beroende av vilket försäljningssätt Kronofogdemyndigheten väljer.