

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation
Rättsavdelningen
Beslutsdatum
2021-10-21
Ny

Nr
4/21/VER
Dnr
KFM 23474-2021

Kronofogdemyndighetens ställningstagande om hantering av sopor i samband med avhysning

Kronofogdemyndigheten (Kronofogden) redogör i ställningstagandet för hur myndigheten ska förhålla sig till sopor i samband med avhysning.

När Kronofogden i samband med avhysning har konstaterat att kvarvarande egendom utgör sopor ska Kronofogden avsluta avhysningsförrättningen och överlämna åt hyresvärden eller sökanden att ta hand om soporna. Med sopor avses det som direkt kan kastas vid en bostadsavhysning. I vissa avhysningssituationer kan sopmängden vara så omfattande att Kronofogden behöver anlita transportör för att omhänderta egendomen för att avhysningen ska kunna genomföras. Ställningstagandet gäller även vid avhysning från annat än bostad och vid handräckning efter exekutiv försäljning enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken.

Det här beslutet har fattats av rättschef Ulrika Lindén. Verksjurist Daniel Dalenbring har föredragit ärendet. I den slutliga handläggningen har även enhetschef Christina Sundblad och rättsutvecklaren Soheil Roshanbin deltagit. Med stöd av Kronofogdens beslut om åtgärder för att motverka spridning av det nya coronaviruset undertecknas beslutet inte.

Ulrika Lindén

Daniel Dalenbring

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

Rättslig promemoria**1 Sammanfattning**

När Kronofogden i samband med avhysning har konstaterat att kvarvarande egendom utgör sopor ska Kronofogden avsluta avhysningsförrättningen och överlämna åt hyresvärden att ta hand om soporna. I vissa avhysningssituationer kan sopmängden ha sådan omfattning att Kronofogden behöver anlita transportör för att omhänderta egendomen för att avhysningen ska kunna genomföras.

2 Bakgrund, frågeställning och syfte

Det har framkommit att enheterna inom verkställigheten hanterar sopor olika vid avhysning. Vissa medarbetare/enheter låter alltid sökanden ta hand om sopor medan andra låter sop- och magasineringsföretaget ta hand om soporna och transportera dem till avfallsanläggning. Det förekommer även att myndigheten kommer överens med sökanden om att denne ska ha hand om soporna.

Med sopor i detta ställningstagande avses det som finns beskrivet i handboken Utmätning 13.7.2 under kantrubriken ”Vad är sopor?”. Här definieras vad som kan kastas vid en avhysning av bostad. Syftet med ställningstagandet är inte att förändra denna definition av vad som är sopor utan handlar om vem som bör ta hand om dessa utpekade sopor i samband med verkställighet. Denna definition av sopor är betydligt snävare än miljöbalkens definition. Enligt miljöbalken är sopor varje ämne eller föremål som innehavaren gör sig av med eller är skyldig att göra sig av med, 15 kap. 1 § miljöbalken. Anledningen till att Kronofogden vid sin handläggning har en restriktivare definition av sopor är att det handlar om tvångslagstiftning och att miljöbalkens definition förutsätter att avhysningssvaranden medger att egendomen ska betraktas som sopor.

3 Gällande rätt m.m.**3.1 Utsökningsbalken**

16 kap. 6 § UB anger att Kronofogdemyndigheten vid behov ska ombesörja transport och magasinering av egendom.

Omhändertagen egendom från bostad ska magasineras i tre månader i enlighet med reglerna i 16 kap. 6 § utsökningsbalken.

”Vid uttagande av lös egendom är sålunda kronofogdemyndighetens primära uppgift att skilja svaranden från besittningen och att överlämna egendomen till sökanden. Kronofogdemyndigheten har inte någon skyldighet att vårda godset för sökandens räkning. I princip ankommer det på sökanden att själv omhänderta sin



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

egendom så snart svaranden har skilts från besittningen. På liknande sätt ankommer det vid avhysning i princip på svaranden att själv ta vara på sin egendom. Förrättningen gäller i allmänhet avhysning av hyresgäst och går då ut på att avlägsna svarandens tillhörigheter - och eventuellt honom själv m.fl. - från den förhyrda lägenheten och fastigheten” (prop. 1980/81:8 s. 779).

”Enligt min mening kan verkställigheten inte anses avslutad förrän egendomen har omhändertagits på lämpligt sätt. Ansvar för att så sker måste ytterst vila på kronofogdemyndigheten. Det bör alltså ankomma på myndigheten att ombesörja att det finns handräckningsmanskaper och transportmedel till förfogande när förrättningen skall äga rum samt att det då också är klart vart egendomen skall föras” (a. prop. s. 785).

”Det förekommer emellanåt att svaranden inte har något intresse av att behålla egendomen. Bedöms egendomen sakna värde bör den med svarandens medgivande kunna transporteras direkt till avstjälpningsplats. Lämnas inte sådant medgivande eller bedöms egendomen ha ett värde som kan täcka förvaringskostnaderna, bör den magasineras (a. prop. 785 f)”

”Departementsförslaget utgår emellertid som jag tidigare anfört från att sökanden inte skall behöva vara verksam t.ex. genom att tillhandahålla transportmedel eller förvaringsutrymme. Det är i stället kronofogdemyndigheten som har det yttersta ansvaret för att de praktiska förutsättningarna för avhysningens genomförande föreligger. Det finns emellertid inte någonting som hindrar att sökanden ombesörjer något eller några av de praktiska momenten om han hellre vill det och kronofogdemyndigheten anser det lämpligt. Sökanden kan sålunda ha intresse av att själv tillhandahålla transportmedel, eftersom han löper stor risk att slutligt få stå för kostnaden. (a prop. s. 786)”

Gregow skriver i Utsökningsrätt, 5:e uppl. s. 412 f:

”En fråga som kan bereda praktiska svårigheter är hur det skall förfaras med svarandens egendom. Om svaranden inte själv tar hand om sin egendom, ankommer det på krfm att svara för borttransport och eventuell förvaring av denna (16 kap. 6 § 1 st. UB). Någon skyldighet att svara för utförandet av dessa eller andra åtgärder åvilar alltså inte sökanden.”

Särskilt om avhysning från annat än bostad enligt 16 kap. 7 § utsökningsbalken
Särskilt om handräckning enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken

Vid avhysning från annat än bostad kan Kronofogden förordna att egendom ska försälas eller förstöras.



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

Vid handräckning enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken gäller motsvarande regler när en exekutiv köpare begär tillträde till köpt fastighet/bostadsrätt.

Sökanden svarar inte för kostnader som är nödvändiga för att komma i besittning av lös egendom eller bostad i samband med handräckning enligt 8 kap. 18 § UB (17 kap. 3 § 1 st. UB).

Vid en exekutiv försäljning av en fastighet förekommer det att säljaren lämnar kvar egendom på fastigheten. Det kan vara fråga om exempelvis ett upplag av skrotbilar eller gamla maskiner och liknande föremål som lämnats kvar utomhus eller i en förrådsbyggnad. Ett annat exempel är industriavfall som förvaras på fastigheten. Godset kan vara värdelöst men samtidigt dyrt att forsla bort, något som inte sällan är fallet när det handlar om miljöfarligt avfall.

När utmätt egendom sålts, har köparen enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken rätt att vid behov få handräckning av Kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av det som förvärvats. Om lös egendom har lämnats kvar på en exekutivt såld fastighet, anses detta hindra förvärvarens besittningstagande av fastigheten, och förvärvaren har i praxis ansetts ha rätt att påkalla handräckning för bortskaffande av den lösa egendomen. (prop. 2006/07:34 s. 19).

- - -

Handräckningsåtgärder som kan bli aktuella är t.ex. att forsla bort skrot eller maskiner som lämnats kvar på en fastighet. Begreppet bostad får anses omfatta alla utrymmen som används i ett normalt boende. Biutrymmen i anslutning till bostaden såsom vind, källare och garage för privatbil bör i allmänhet omfattas av begreppet, däremot inte särskilda förrådsbyggnader som exempelvis lador. (a. prop. s. 26).

Enligt regeringens uppfattning bör förvärvaren av en exekutivt såld fastighet alltså inte kunna räkna med att staten bär ansvaret för handräckningskostnaderna i den mån dessa inte kan tas ut hos den förre fastighetsägaren. Det saknas anledning att här göra någon skillnad mellan en exekutiv försäljning efter offentlig auktion och en exekutiv underhandsförsäljning.

För att ge intressenterna möjlighet att i sin budgivning väga in risken att som köpare få stå för kostnaderna för eventuella saneringsåtgärder bör värdelösa maskiner, skrotbilar, miljöfarligt upplag och annat gods som väsentligt sänker fastighetens värde antecknas i den beskrivning av fastigheten som skall upprättas enligt 12 kap. 3 § utsökningsbalken. Bestämmelser om beskrivningens innehåll finns i utsökningsförordningen. Regeringen avser att anpassa dessa bestämmelser till den nya ordningen.



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

När fastigheten ska beskrivas inför exekutiv försäljning finns ett åliggande för Kronofogden att ange om hantering enligt 8 kap. 18 § UB kan bli aktuell och i vilken mån en köpare kan bli ansvarig för kostnader för åtgärden, 12 kap. 5 § 8 p. UF).

Hovrätten för Västra Sverige ansåg i beslut 2002-08-26 (RIC 29/02) att köparen hade kommit i besittning av fastigheten trots att det fanns skrot och skräp på tomt och i uthus och att förutsättningar därför inte förelåg för handräckning enligt 8 kap. 18 §. Det som kvarlämnats har inte varit av sådan art och omfattning att förutsättning för handräckning funnits.

Av JO 2803-1987 framgår att sopor, eller egendom som av hygieniska skäl inte går att magasinera, får slängas efter noggrann prövning av förrättningsmannen.

3.2 Jordabalken

12 kap. 27 § jordabalken reglerar situationen när hyresgästen överger sin lägenhet: ”Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.”

Ur kommentar till Jordabalken, Leif Holmqvist, Rune Thomsson, version 12: ”Det är lämpligt att hyresvärden låter upprätta en enkel förteckning över föremål av värde som kvarlämnats i lägenheten eller övriga utrymmen.”

För att förteckningen ska få bevisvärde bör den bevittnas av ”utomstående” personer. En förteckning underskriven av värden ensam får endast karaktär av partsinlaga.

Departementschefen ansåg i prop. 1983/84:137 s. 127 att starka skäl talar för att bestämmelsen ska äga direkt tillämpning även vid avhysning, varför lagtexten i förtydligande syfte kompletterades i enlighet härmed.

Hyresvärden har i princip rätt utgå ifrån att egendomen tillhör hyresgästen. Härom anfördes bl.a. i prop. 1973:23 s. 162 följande: ”Endast när särskilda skäl föreligger, t.ex. om det genom märkning eller på annat sätt är antagligt att ett föremål ej tillhör hyresgästen, bör hyresvärden vara skyldig att närmare efterforska vem egendomen tillhör. Har han fog för sitt antagande att egendomen tillhör hyresgästen eller någon i dennes hushåll, blir hyresvärden att anse som rätt ägare även om det senare skulle visa sig att han tagit miste. Någon



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

redovisningsskyldighet för hyresvärden föreligger således inte i nu angivna situationer. Värdelösa föremål som hyresgästen normalt gör sig av med vid flyttning såsom tomglas, defekta husgeråd, utslitna kläder osv. bör hyresvärden utan vidare kunna undanskaffa.”

Av lagtexten framgår att tre månader efter anmaning eller sex månader efter att hyresgästen lämnat lägenheten tillfaller egendomen hyresvärden.

I prop. 1973:23 s 141 berörs också vilka krav som kan ställas på värden beträffande godsets förvaring: Vad beträffar måttet av hyresvärdens vårdnadsplikt får anses gälla att hyresvärden är skyldig att ta samma vård om den kvarlämnade egendomen som en depositarie om det anförtrodda godset (jfr 12 kap. 2 § handelsbalken)

Kommentar till jordabalken ovan anfört arbete 12 kap. 27 § jordabalken: ”Sålunda framhålls att hyresvärden skulle vara skyldig att ta vård om egendomen – såvitt den inte är värdelös och kan kastas – om han väljer att flytta den för att få tillgång till lägenheten. Av allmänna rättsgrundsatser skulle vidare följa att värden inte står faran för att godset skadas eller försämras genom olyckshändelse när det är i hans besittning. Hyresvärdens vårdnadsplikt jämföras med den vårdnadsplikt som en depositarie har för anförtrott gods. Detta motivuttalande har kritiserats av Bertil Bengtsson i Förvaltningsrättslig tidskrift (1974 s. 93). Eftersom värden inte frivilligt åtagit sig att vårda egendomen kan han inte gärna vara skyldig att visa samma omsorg som om egendomen anförtrotts honom genom ett avtal om förvaring. Bengtsson menar att man bör ställa ganska små fordringar på värdens åtgärder att skydda egendomen mot stöld och skada.”

Övergivande finns behandlat i NJA 2006 s. 427. Fastighet hade sålts på exekutiv auktion. Arrendehavare hade rätt att nyttja bostadsfastighet och avtalet ansågs därför vara ett avtal för vilket 12 kap. 27 § jordabalken skulle tillämpas. Något förbehåll gjordes dock inte vid försäljningen. Köparna gjorde gällande att hyresgästen övergivit lägenheten. Hyresgästen gjorde gällande att hon inte övergivit bostaden men HD fann att det av de samlade omständigheterna framgick att hyresgästen övergett bostaden.

RH 1994:113: Med hänsyn till att Berry V inte betalt hyra under närmare 18 månader och förhållit sig helt passiv beträffande den kvarlämnade egendomen fann hovrätten att det inte förelegat någon omständighet som utvisat för hyresvärden att hyresgästen verkligen ville behålla nyttjanderätten till lägenheten.

RH 1994:107: Makar hyrde arrendatorsbostad som fritidsbostad 1982 av dödsbo. 1989 bytte dödsboet lås till lägenheten och ett par veckor senare tömdes den på innehåll. När dödsboet stämdes gjorde de gällande att hyran inte var betald, att



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

strömmen var bruten, att sophämtningen hade upphört samt att bostadens skick var sådant att den måste antas ha lämnats av makarna S. Hovrätten fann att det var korrekt att makarna var i dröjsmål med att betala hyran. Lägenheten var skräpig men det fanns en mängd bohag som tillhörde makarna S. Att lägenheten setts som obeboelig och föreföll ha stått obebodd en längre tid måste också ses mot bakgrunden av att lägenheten enligt kontraktet uttydtes som fritidsbostad. Vid en samlad bedömning fann hovrätten att lägenheten inte varit övergiven.

Prop. 1973:23 s. 139: ”Som anförs i promemorian torde det inte vara möjligt att i lagtexten närmare ange när ett övergivande av lägenheten har ägt rum. Lägenheten får anses övergiven när det av omständigheterna i det enskilda fallet framgår att hyresgästen eller annan som han har inrymt i lägenheten ej längre nyttjar lägenheten och inte heller avser att återupptaga nyttjandet. Fortsätter hyresgästen att betala hyran för lägenheten trots att han inte uppehåller sig i denna kan lägenheten inte anses övergiven. En underlåtenhet från hyresgästens sida att för längre eller kortare tid betala förfallen hyra kan givetvis inte ensamt föranleda att lägenheten betraktas som övergiven. Om hyresgästen därutöver på ett eller annat sätt ställer lägenhetens nycklar till hyresvärdens förfogande, föreligger regelmässigt ett säkert tecken på att lägenheten är övergiven. Detsamma gäller om hyresgästen flyttar sina tillhörigheter från lägenheten och inte betalar hyran. Lägenheten kan ofta anses övergiven i en sådan situation även om vissa föremål lämnas kvar. Förutsättningen för att lägenheten skall få återtas måste självfallet vara att inte någon omständighet tyder på att lägenheten alltjämt bebos. Om det med hänsyn till omständigheterna inte kan antas att lägenheten är övergiven, får hyresvärden anlita förfarandet med uppsägning och vräkning.”

4 Kronofogdemyndighetens bedömning

När en lägenhet anses övergiven får hyresvärden återta den enligt 12 kap. 27 § JB. Av faktiska omständigheter i det enskilda fallet kan hyresvärden ta ställning till om hyresgästen övergett lägenheten. Att det finns kvar viss egendom i bostaden hindrar inte en sådan bedömning. Om förutsättningarna är uppfyllda finns utrymme för hyresvärden att kasta sopor: ”Värdelösa föremål som hyresgästen normalt gör sig av med vid flyttning såsom tomglas, defekta husgeråd, utslitna kläder osv. bör hyresvärden utan vidare kunna undanskaffa.” Av lagtexten framgår att paragrafen är tillämplig även vid avhysning. Om hyresvärden har ansökt om avhysning hos Kronofogden och hyresgästen avflyttar frivilligt innehåller paragrafen stöd för att hyresvärden kastar egendom enligt ovan och kan återkalla ansökan om avhysning. Och även Kronofogden kan vid ankomst till lägenheten konstatera att en lägenhet är övergiven. Då behöver inte någon avhysning genomföras.



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

När en avhysning sker i Kronofogdens regi är syftet att ägaren ska återfå besittningen till lägenheten och att avhysningssvarandens rättssäkerhetsintressen tillgodoses genom att magasinering av egendomen. Det kan ifrågasättas om sopor utgör egendom ur lagstiftarens perspektiv. Och vid övergivande enligt jordabalken finns tydligt beskrivet att de rättssäkerhetsgarantier som gäller för annan egendom inte gäller sådant som kan karaktäriseras som sopor. Det saknas anledning att göra en annan bedömning när det gäller sopor vid avhysning. När avhysningssvarandens egendom avlägsnats och endast sopor kvarstår har sökanden således återfått besittningen till lägenheten. Det bör därför vara en normal utgångspunkt att fastighetsägaren kan ta hand om resterande sopor i de fall Kronofogden eller svaranden avlägsnat övrig egendom från bostaden då Kronofogdens uppgift inte är att städa i lägenheten. Hyresvärden bör därmed utan vidare kunna slänga de sopor som lämnats i samband med avhysningen. Det finns inte anledning att dra gränsen annorlunda än enligt 12 kap. 27 § jordabalken. Den enda skillnaden torde vara att vid avhysning som genomförts av Kronofogden måste hyresvärden kunna förlita sig på att det som finns kvar utgör sopor och kan kastas.

Kronofogdens bedömning är att sopor inte utgör sådan egendom som myndigheten har en skyldighet att omhänderta. Detsamma gäller även vid avhysning från annat än bostad. En annan sak är att det vid bostadsavhysning finns en restriktiv reglering av vad som kan karaktäriseras som sopor. Vid avhysning från annat än bostad kan egendom som saknar försäljningsvärde inte omedelbart lämnas till hyresvärden utan det krävs ett förordnande från Kronofogdens sida om att de ska förstöras enligt 16 kap. 7 § utsökningsbalken.

Motsvarande gäller även vid handräckning enligt 8 kap. 18 § UB d.v.s. sopor som kan hindra köparen från tillträde till egendomen kan kastas. Det är sökanden som har att bevisa att hen hindras att komma i besittning av sin egendom. Till den del en sådan handräckning rör bostad är situationen identisk med vanlig avhysning. När det gäller rum/hus som inte är bostad som omfattas av handräckningen får reglerna om avhysning från annat än bostad anses tillämpliga och för uteytor så är handräckningsreglerna tillämpliga. Sopor som hade kunnat kastas direkt vid bostadsavhysning kan Kronofogden överlämna till sökanden att ta hand om. Beträffande annan egendom som t.ex. gamla bilar och maskiner som inte utgör sådan egendom som hade kunnat kastas vid bostadsavhysning har Kronofogden huvudansvaret.

I vissa situationer är dock mängden sopor så omfattande att det inte går att avgöra i vilken utsträckning som det bland soporna finns egendom som omfattas av magasineringsplikt eller annars inte utgör sopor. I dessa lägen är det inte praktiskt möjligt att låta sökanden ta hand om dem. Kronofogden kan successivt behöva transportera bort soporna från lägenheten för att kunna göra en bedömning om



Beslutad av
Ulrika Lindén
Dokumentägare
Ulrika Linden
Gäller fr.o.m.
2021-11-30

Kronofogdemyndighetens ställningstagande

Ansvarig organisation	Nr
Rättsavdelningen	4/21/VER
Beslutsdatum	Dnr
2021-10-21	KFM 23474-2021
Ny	

egendom ska magasineras (t.ex. i en lägenhet där det finns mycket stora mängder sopor och endast finns smala gångar att ta sig fram).