

## *NJA 1992 s. 6*

Vid exekutiv försäljning av bostadsrätt för en oprioriterad fordran beaktades inte en fordran som var förenad med panträtt i bostadsrätten. Eftersom bostadsrätt inte kan vara föremål för exstinktivt godtrosförvärv, har panträkten ansetts bestå efter försäljningen. På talan av panthavaren har emellertid försäljningen upphävts. 8 kap 11 §, 9 kap 4 § 2 och 3 st samt 14 kap 1 § UB.

### HOVR:N

(Jfr 1985 s 304)

Kronofogdemyndigheten i Stockholms län (kronofogden C.) utmätte d 13 aug 1990 bostadsrätten till lägenheten nr 14 i bostadsrättsföreningen Smedsbacken 19 i Stockholm, tillhörande N.E., för en Mälardalen Föreningsbank tillkommande fordran mot denne. Under den fortsatta handläggningen hos kronofogdemyndigheten framkom att bostadsrätten var pantsatt till säkerhet för en fordran som tillkom Finans AB Signalen.

Exekutiv auktion ägde rum d 9 april 1991. Bostadsrätten inropades av R.W. för 278 000 kr.

Den 7 maj 1991 meddelade kronofogdemyndigheten beslut om fördelning av köpeskillingen. Sedan förrättningskostnaderna uttagits tilldelades Signalen 155 333 kr, vilket motsvarade Signalens hela fordran, och föreningsbanken resterande belopp, 118 853 kr.

Innan köpeskillingsfördelningen ägt rum anförde Upsala Sparbank besvär över den exekutiva auktionen i Svea HovR och yrkade att auktionen skulle upphävas. Som grund för besvären anfördes att Sparbanken hade panträtt i bostadsrätten och att denna panträtt inte hade beaktats vid auktionen.

Kronofogdemyndigheten uppgav i yttrande till HovR:n att myndigheten hade haft upprepade kontakter med bostadsrättsföreningen och att det då aldrig hade framkommit någon annan panträttshavare än Signalen. Myndigheten anförde vidare: Även om pantsättningen

till Upsala Sparbank är korrekt torde det inte kunna påverka den försäljning som nu ägt rum. Då bostadsrättsföreningen underlåtit att underrätta kronofogdemyndigheten om pantsättningen – även på direkt förfrågan – måste Sparbankens enda möjlighet att tillgodose sin rätt vara genom ett skadeståndsanspråk mot bostadsrättsföreningen.

HovR:n (hovrättslagmannen Edling, hovrättsrådet Röst-Andreasson, referent, samt t f hovrättsassessorn Groth) anförde i beslut d 16 juli 1991: Eftersom Sparbanken gör gällande att den har ett sakrättsligt skyddat anspråk som blivit lidande av kronofogdemyndighetens beslut, får banken anses berättigad att föra talan mot beslutet.

Av ingivna handlingar framgår att bostadsrättsföreningen under rättats om att N.E. pantförskrivit bostadsrätten – i den mån den inte behöver tas i anspråk för Signalens fordran – till säkerhet för en skuld till Sparbanken. Härigenom har en gällande panträtt uppstått (jfr NJA 1971 s 66).

R.W. har inropat bostadsrätten för 278 000 kr. Denna köpeskillning är för låg för att förslå till betalning av förrättningskostnader, Signalens fordran och Sparbankens fordran. Enligt 9 kap 4 § UB får försäljning endast ske om köpeskillningen förslår till betalning av panträttsfordran med bättre rätt än utmätningsfordringen, såvida inte samtliga berörda sakägare medger att inropet godtas. Härav följer att R.W:s inrop inte skulle ha godtagits utan medgivande av bl a Sparbanken, om Sparbankens panträtt hade varit känd.

Sparbanken har ingivit kopia av anhållan om verkställighet, vilken uppges ha skickats till kronofogdemyndigheten d 25 mars 1991. Enligt denna handling har Sparbanken anhållit om verkställighet av lagsökningsutslag i N.E:s ”fasta och/eller lösa egendom, och/eller lön och/eller överskjutande skatt”. Härutöver har banken angivit att den ”söker även utmätning i bostadsrätten lägenhet nr 14 i bostadsrättsföreningen Smedsbacken 19 Stockholm”. Med hänsyn till att Sparbanken i ansökan inte angivit att den har panträtt i bostadsrätten, kan det enligt HovR:ns mening inte anses att banken bevakat sin panträtt. Således har kronofogdemyndigheten inte gjort

något fel då den inte tagit hänsyn till Sparbankens panträtt vid försäljningen.

HovR:n är emellertid i ett besvärsmål av detta slag oförhindrad att ändra kronofogdemyndighetens beslut på grund av omständigheter som framkommit först sedan besvär anförts.

Fråga uppkommer då om R.W. vid inropet erhållit sådant sakrättsligt skydd mot anspråk från N.E:s borgenärer, att detta utgör hinder mot att upphäva den exekutiva auktionen.

Enligt 14 kap 1 § UB har en köpare samma rättigheter vid en exekutiv försäljning som vid en frivillig. Av förarbetena till lagrummet framgår att föredragande statsrådet godtagit ett förslag från lagrådet att godtrosförvärv av lösöre skall kunna äga rum trots att en exekutiv försäljning inte vunnit laga kraft (se prop 1980/81:8 s 1143 ff och 1223 ff). I detta avseende är således inte köpets fullbordan eller bestånd beroende av att förrättningen vinner laga kraft. Emellertid framhöll föredragande statsrådet under förarbetena att om felaktigheter i själva det exekutiva förfarandet föreligger – t ex om en auktion inte kungjorts på rätt sätt – blir frågan om försäljningens verkningar slutligt avgjord först när försäljningen vinner laga kraft.

I förevarande fall kan R.W. under inga omständigheter ha gjort ett godtrosförvärv i egentlig mening, dvs ett förvärv från annan än rätte ägaren. Att bostadsrätten tillhörde utmätningsgäldenären har inte ifrågasatts. Lagen (1986:796) om godtrosförvärv av lösöre gäller för övrigt endast lösöre och inte sådan annan lös egendom som t ex bostadsrättsandelar.

Vid överlåtelse av enkla skuldebrev gäller enligt 31 § skuldebrevslagen att förvärvaren blir skyddad mot anspråk från överlåtarens borgenärer genom underrättelse till gäldenären. Denna regel får anses analogivis tillämplig vid överlåtelse av bostadsrätt. Denuntiation skall då ske till bostadsrättsföreningen (jfr NJA 1971 s 66).

Enligt HovR:ns mening bör den som förvärvar en bostadsrätt ha samma skydd mot anspråk från utmätningsgäldenärens borgenärer som den som köper lösöre har mot vindikationstalan från rätte ägaren. Det gäller även om köpet skett exekutivt. Avgörande för

förvärvarens rätt då den exekutiva försäljningen inte vunnit laga kraft blir då – med utgångspunkt i de tidigare berörda förarbetsuttalandena till UB – om förvärvet angrips på rent civilrättsliga grunder eller om det görs gällande fel i det exekutiva förfarandet.

HD har i rättsfallet NJA 1985 s 304 med avseende på 9 kap 10 § UB slagit fast att en bestämmelse som är utformad som en handlingsregel för kronofogdemyndigheten, men som syftar till att skydda tredje mans anspråk på återtaganderätt, inte kan uppfattas som en sådan renodlad regel om själva det exekutiva förfarandet som föredragande statsrådet åsyftade när han uttalade att frågan om verkan av felaktighet i själva förfarandet blev slutligt avgjord först genom att försäljningen vann laga kraft.

I det här aktuella fallet är det, som förut har nämnts, 9 kap 4 § UB som inte blivit iakttagen vid den exekutiva försäljningen. Anledningen till underlåtenheten var ett felaktigt besked från bostadsrättsföreningen och inte försumlighet från kronofogdemyndighetens sida. Med beaktande av denna omständighet och då det inte finns anledning att i här berört hänseende uppfatta 9 kap 4 § UB på annat sätt än 10 § samma lag finner HovR:n att underlåtenheten inte skall anses som en sådan felaktighet i det exekutiva förfarandet som innebär att förvärvaren inte uppnår sakrättsligt skydd för sin äganderätt förrän försäljningen vunnit laga kraft. Överlåtelsen av bostadsrätten till R.W. blir därför gällande mot N.E:s borgenärer när bostadsrättsföreningen underrättats om förvärvet. Av protokollet från den exekutiva auktionen d 9 april 1991 framgår att en företrädare för bostadsrättsföreningen var närvarande då. Denuntiation får därför anses ha skett redan vid försäljningen, varför R.W:s förvärv omgående blivit gällande mot utmätningsgäldenärens borgenärer. Denna omständighet utgör hinder mot att upphäva den exekutiva auktionen.

HovR:n lämnar besvären utan bifall.

Sparbanken (ombud chefsjuristen P.S.) anförde besvär och yrkade att den exekutiva försäljningen skulle undanröjas och målet visas åter till kronofogdemyndigheten för erforderlig handläggning.

R.W., Föreningsbanken och Signalen bestred ändring. N.E. kunde inte nås för delgivning.

HD avgjorde målet efter föredragning.

Föredraganden, RevSkr Ola Olsson, föreslog i betänkande följande beslut: Skäl. Sparbanken har anfört följande. Efter det att bostadsrättsföreningen denuntierats om pantsättningen av bostadsrätten har gällande panträtt för Sparbanken uppstått. I sin ansökan om verkställighet hos kronofogdemyndigheten uppgav Sparbanken att den sökte utmätning i den N.E. tillhöriga bostadsrätten. Sparbanken har därigenom bevakat sin panträtt. Eftersom kronofogdemyndigheten inte beaktade Sparbankens panträtt vid den exekutiva försäljningen har föreskriften i 9 kap 4 § UB ej blivit iakttagen. Härvidlag har alltså kronofogdemyndigheten gjort fel. Exekutiv försäljning är att betrakta som en offentligrettslig förrättning, vilken i princip inte medför definitiv verkan förrän den vunnit laga kraft. Hinder föreligger därför ej att upphäva den exekutiva försäljningen på grund av att Sparbankens panträtt ej beaktats.

Beträffande frågan om Sparbanken genom sin till kronofogdemyndigheten sända anhållan om verkställighet bevakat sin panträtt gör HD samma bedömning som HovR:n att så icke är fallet.

Av handlingarna framgår i övrigt följande. Den N.E. tillhöriga bostadsrätten utmättes för Föreningsbankens oprioriterade fordran på ca 600 000 kr. Vid den exekutiva auktionen köpte R.W. bostadsrätten för 278 000 kr. Före försäljningen var bostadsrätten pantsatt för två fordringar, nämligen i första hand den Signalen tillhöriga fordran på ca 155 000 kr och i andra hand den Sparbanken tillhöriga fordran på ca 215 000 kr. Vid den exekutiva auktionen var emellertid endast den Signalen tillhöriga panträkten känd och endast den panträkten beaktades.

Vid frivillig överlåtelse av lösöre, löpande skuldebrev eller andra värdehandlingar med legitimationsegenskap upphör – exstingveras – panträtt enligt samma regler som beträffande denna egendom gäller om exstinktion av äganderätt. Vid frivillig överlåtelse av annan lös egendom exstingveras däremot panträtt icke, även om förvärvaren

är i god tro beträffande panträtten. Detta gäller byggnad på annans mark samt fordringar och rättigheter av skilda slag, t ex bostadsrätt. I 14 kap 1 § UB föreskrivs att exekutiv försäljning ger köparen samma rätt till den sålda egendomen som frivillig försäljning, om ej annat följer av vad som sägs i kapitlet (övriga bestämmelser i kapitlet saknar betydelse i målet). Till skillnad från frivillig försäljning kan emellertid exekutiv försäljning inte ske med förbehåll för panträtt. Panthavare är vid exekutiv försäljning inte skyldig att avstå från sin panträtt utan att hans fordran blir betald, såvida inte försäljningen sker för fordran med lika eller bättre rätt - 8 kap 11 § UB. Det är mot bakgrund av detta som bestämmelsen i 9 kap 4 § 2 st UB skall ses. Härvid bör påpekas att, i enlighet med vad som framgår av W m fl, UB, 1987 s 283, dessa bestämmelsers ord "handpanträtt" även skall inbegripa panträtt i lös egendom som på grund av egendomens beskaffenhet stiftas utan tradition, dvs bl a panträtt i bostadsrätt.

I förevarande fall har Sparbankens panträtt i bostadsrätten fullbordats genom denuntiation till bostadsrättsföreningen. Sparbankens panträttsfordran hade bättre rätt än utmätningsfordringen för vilken bostadsrätten såldes exekutivt. Enligt 9 kap 4 § UB får exekutiv försäljning endast ske om köpeskillingen förslår till betalning av panträttsfordringar med bättre rätt än utmätningsfordringen, såvida inte samtliga berörda sakägare medger att inropet godtas. Härav följer att R.W:s inrop inte skulle ha godtagits utan medgivande av bl a Sparbanken, om Sparbankens panträtt varit känd. Med hänsyn till vad som sålunda efter den exekutiva auktionen framkommit kan därför konstateras att denna skett i strid mot bestämmelsen i 9 kap 4 § UB. Som ovan framgår kan exstinktion av panträtt i en bostadsrätt inte ske genom godtrosvärv av bostadsrätten. På grund av att Sparbanken vid den exekutiva försäljningen ej fick betalt för sin panträttsfordring, vilket rätteligen skulle vara en förutsättning för att den exekutiva försäljningen för utmätningsfordran skulle kunna genomföras, får HD utgå från att Sparbankens panträtt i bostadsrätten består även sedan bostadsrätten övergått i R.W:s ägo.

Frågan i målet är om Sparbanken skall kunna få den exekutiva försäljningen undanröjd på den grunden att 9 kap 4 § UB ej iakttagits eller om försäljningen skall stå fast till följd varav R.W. kvarstår som ägare till bostadsrätten, belastad med Sparbankens panträtt. I rättsfallet NJA 1985 s 304 har HD slagit fast att underlåtenhet att iaktta regeln i 9 kap 10 § UB ej är ett sådant förfarandefel, som kan föranleda försäljningens hävande efter överklagande. Stadgandet i 9 kap 4 § 2 st UB är till sin art av samma slag som det förenämnda stadgandet. Anledning föreligger därför ej att göra en annan bedömning. Den exekutiva försäljningen skall således icke hävas.

## DOMSLUT

HD:s avgörande. HD lämnar besvären utan bifall.

HD (JustR:n Knutsson, Jermsten, Gregow, referent, Sterzel och Törnell) fattade följande slutliga beslut:

## DOMSKÄL

Skäl. Av handlingarna i målet framgår följande. Den ifrågavarande bostadsrätten utmättes d 13 aug 1990 för en oprioriterad fordran mot N.E., tillkommande Föreningsbanken. Vid kronofogdemyndighetens utredning framgick att bostadsrätten var pantsatt till säkerhet för en fordran som tillkom Signalen. Exekutiv auktion ägde rum d 9 april 1991. Signalens fordran uppgick därvid till ungefär 155 000 kr och Föreningsbankens fordran till 606 767 kr. Bostadsrätten, som hade äsatts ett värde av 250 000 kr, inropades av R.W. för 278 000 kr vilket godtogs. Efter auktionen framkom att bostadsrätten även var pantsatt, i andra hand efter Signalens panträtt, till Sparbanken för en fordran på 185 000 kr jämte ränta; denna panträtt beaktades alltså inte vid försäljningen. Kronofogdemyndigheten meddelade d 7 maj 1991 beslut om fördelning av köpeskillingen, varvid medlen – sedan förrättningskostnaderna uttagits – tilldelades Signalen och Föreningsbanken. Utbetalning har inte skett till borgenärerna.

I målet är fråga huruvida det förhållandet att Sparbankens pantfordran inte beaktats vid försäljningen av bostadsrätten bör medföra att försäljningen upphävs.

Enligt 8 kap 11 § UB är borgenär, vars fordran är förenad med handpanträtt i utmätt egendom, skyldig att ta betalning i förtid i den ordning som anges i 13 kap. Han är dock inte pliktig att avstå från sin panträtt utan att hans fordran blir betald, såvida inte försäljning sker för fordran med lika eller bättre rätt. I enlighet härmed föreskrivs beträffande villkoren för försäljning i 9 kap 4 § 2 st (jfr 9 § 1 st i samma kap) att, om tredje man har handpanträtt i utmätt egendom och denna skall säljas för fordran med sämre rätt, försäljning får ske endast om köpeskillingen förslår till betalning av tredje mannens fordran; utan hinder härav skall enligt 3 st i §:n inrop godtas, om samtliga berörda sakägare medger det. Med handpanträtt jämställs vid tillämpning av nämnda bestämmelser annan panträtt i lös egendom som på grund av egendomens beskaffenhet fullbordas utan besittningstagande. Vad som i fortsättningen sägs om handpanträtt avser även sådan panträtt.

Av de nu berörda bestämmelserna följer att, om även Sparbankens pantfordran hade beaktats vid den exekutiva auktionen, någon försäljning av bostadsrätten inte skulle ha kommit till stånd till lägre köpeskillning än omkring 370 000 kr, motsvarande Signalens och Sparbankens pantfordringar, såvida inte berörda sakägare hade godtagit en lägre köpeskillning.

Av rättsfallet NJA 1985 s 304 får anses framgå att, om återtaganderätt, som en säljare har förbehållit sig vid egendoms försäljning på kredit, inte beaktats när egendomen sålts exekutivt för annan borgenärs fordran, återtaganderätten fortfar att gälla i egendomen, om inte godtrosförvärv av exekutivköparen föranleder annat. Med hänsyn till de principiella likheter som föreligger mellan handpanträtt och återtaganderätt, bl a beträffande rättigheternas ställning vid exekutiv försäljning av den belastade egendomen (se 9 kap 10 § UB jfrd med nyssnämnda bestämmelser), måste antas att detsamma gäller i fråga om handpanträtt.



Av intresse i målet är vidare bestämmelsen i 14 kap 1 § UB, enligt vilken exekutiv försäljning ger köparen samma rätt till den sålda egendomen som frivillig försäljning; de undantag härifrån som följer av andra bestämmelser i kapitlet saknar här aktualitet. Av särskild betydelse är att den verkan som bestämmelsen åsyftar – försäljningens verkan i sakrättsligt hänseende, dvs mot tredje man – inträder utan hinder av att försäljningen inte har vunnit laga kraft. Härav följer en begränsning i tredje mans möjlighet att få exekutiv försäljning, som medfört skada för honom, hävd efter överklagande. Om exekutivköparen i samband med själva försäljningen har gjort ett godtrosvärav av lös egendom, vilken rätteligen tillhörde annan än gäldenären, hindrar sålunda denna verkan att försäljningen efter överklagande upphävs på den grund att egendomen tillhörde tredje man. Däremot kan bestämmelsen i 14 kap 1 § inte i övrigt anses medföra någon inskränkning i den allmänna principen att, när exekutiv försäljning har gjort intrång i tredje mans rätt, tredje mannen kan uppnå ändring genom att överklaga försäljningen (se prop 1980/81:8 s 1223 ff, jfr s 1142 ff). Om exekutivköparen inte har gjort något godtrosvärav av såld egendom som tillhörde tredje man, t ex därför att egendomen var av sådan beskaffenhet att den inte kan vara föremål för extinktivt godtrosvärav, föreligger det alltså inte något hinder mot att försäljningen (jämte utmätningen) hävs på talan av tredje mannen; denne har kvar sin rätt till egendomen och samma resultat kan uppnås genom att vindikationstalan förs mot exekutivköparen.

Bestämmelsen i 14 kap 1 § UB reglerar, liksom kapitlet i övrigt, fall då anspråk från tredje mans sida avser äganderätt till den sålda egendomen. Det är emellertid tydligt att den däri angivna principen gäller även i fråga om begränsad sakrätt (se även NJA 1985 s 304).

Det berörda rättsfallet avsåg exekutiv försäljning av en husvagn, som hade förvärvats på kredit under förbehåll om återtaganderätt. Vid försäljningen iaktogs inte bestämmelserna i 9 kap 10 § UB till skydd för creditsäljarens rätt. Försäljningen, som överklagades av creditsäljaren, ansågs inte kunna upphävas, eftersom exekutivköpa-

ren hade gjort ett godtrosvförvärv av husvagnen, varmed uppenbarligen avsågs att återtaganderätten hade eliminerats; det förhållandet att kronofogdemyndigheten inte hade iakttagit föreskrifterna i 9 kap 10 § föranledde inte någon annan bedömning.

I det nu förevarande målet utgörs den utmätta och sålda egendomen av en bostadsrätt. Bostadsrätt är inte sådan egendom som kan vara föremål för exstinktivt godtrosvförvärv. Härav måste anses följa att Sparbankens panträtt – som inte beaktats vid försäljningen – alljämt gäller i bostadsrätten sedan denna förvärvats exekutivt av R.W.. Då denne alltså inte har gjort något godtrosvförvärv, utgör bestämmelsen i 14 kap 1 § UB inte hinder mot att försäljningen hävs. På grund härav och då bostadsrätten rätteligen inte utan berörda sakägares medgivanden fått säljas till det pris som godtogs skall försäljningen upphävas och målet återförvisas till kronofogdemyndigheten, som har att föranstalta om ny försäljning.

I följd av försäljningens hävande bör, med stöd av 18 kap 14 och 19 §§ UB, även beslutet om köpeskillingsfördelning upphävas.

## DOMSLUT

HD:s avgörande. Med ändring av HovR:ns beslut upphäver HD försäljningen av bostadsrätten till lägenhet nr 14 i bostadsrättsföreningen Smedsbacken 19 och det d 7 maj 1991 meddelade beslutet om fördelning av köpeskillingen samt återförvisar målet till kronofogdemyndigheten för ny försäljning av bostadsrätten.

Referenten, JustR Gregow, tillade för egen del: De frågor som uppkommer i målet har nära samband med de bedömningar som har gjorts i NJA 1985 s 304. Detta rättsfall är emellertid delvis något svårtillgängligt. Det finns därför anledning att, utöver vad som framgår av HD:s beslut i nu förevarande mål, söka något närmare belysa innebörden och konsekvenserna av nämnda rättsfall; därjämte förtjänar en fråga rörande fördelningsbeslutet att beröras. En allmän utgångspunkt för vad som sägs i det följande är att panträtt i lös egendom och återtaganderätt är att behandla på i princip samma sätt i de hänseenden som är aktuella i målet.

1.

Bestämmelserna i 8 kap 11 § och 9 kap 4 § 2 st UB innebär att handpanthavare skall ha betalt ur köpeskillingen, när den pantsatta egendomen säljs exekutivt för annan fordran. Med handpanträtt skall härvid enligt allmänna principer jämföras annan panträtt i lös egendom som fullbordas utan besittningstagande, t ex panträtt i bostadsrätt. Bestämmelserna medger enligt sin lydelse inte att egendomen säljs med förbehåll om panträtts bestånd. På motsvarande sätt skall vid försäljning av egendom, som innehas under förbehåll om kreditgivares återtaganderätt, kreditgivaren enligt 9 kap 10 § erhålla betalning ur köpeskillingen. Här finns det visserligen enligt bestämmelsen möjlighet att sälja egendomen med förbehåll för kreditgivarens rätt, men detta förutsätter att samtycke därtill lämnats av kreditgivaren i utsköningsmålet. Mot denna bakgrund kan det ifrågasättas om panträtt eller återtaganderätt, som av en eller annan anledning inte har beaktats vid exekutiv försäljning av den belastade egendomen, avsetts kunna bestå efter försäljningen och alltså gälla mot exekutivköparen. Om egendomen i princip inte kan säljas med förbehåll för rättigheten när denna är känd för kronofogdemyndigheten, kan det ju synas inkonsekvent att den skall bestå, dvs behandlas såsom förbehållen, när den inte var känd. Härtill kommer att, om panthavarens eller kreditgivarens fordran täcks av köpeskillingen, felet i det exekutiva förfarandet egentligen hänför sig till fördelningen av köpeskillingen och inte till själva försäljningen. En annan konsekvens av att rättigheten skall anses bestå efter exekutiv försäljning kan, såsom har aktualiserats i förevarande mål, uppkomma, om det finns två (eller flera), fordringar med panträtt och den med bästa rätt beaktas vid försäljningen men inte den med sämre rätt. Följden kan då bli att fordringen med den sämre panträtten efter försäljningen har fått en betydligt bättre säkerhet än tidigare. (Huruvida denna effekt kan neutraliseras enligt vad som gäller om obehörig vinst skall inte behandlas här.) Beträffande konsekvenser av panträtts eller återtaganderätts bestånd efter exekutiv försäljning

kan i övrigt hänvisas till Gregow, Tredje mans rätt vid utmätning s 477 ff.

Å andra sidan utgör panträtt liksom återtaganderätt en grundläggande sakrätt, som i lagstiftningen över lag tillerkänts ett starkt skydd. Detta har kommit till uttryck bl a i 8 kap 11 § UB, där det anges att (hand)panthavare inte är pliktig att avstå från sin panträtt utan att hans fordran blir betald, fränsett fall då försäljningen sker för fordran med lika eller bättre rätt. Det nu sagda talar naturligtvis starkt för att panträtt eller återtaganderätt inte kan upphöra i följd av exekutiv försäljning utan att den har beaktats, fränsett vad som följer av godtrosvörvärv.

Den här behandlade frågan är emellertid numera besvarad. Rättsfallet NJA 1985 s 304, vari exekutivköparen ansågs ha gjort ett godtrosvörvärv av den köpta husvagnen med verkan att kreditgivarens återtaganderätt exstingverats, kan inte uppfattas på annat sätt än att HD utgått från förutsättningen att återtaganderätt, som inte har beaktats vid exekutiv försäljning av den belastade egendomen, i princip fortfar att gälla i denna.

2.

UB:s fullföljdsregler vilar på principen att såväl materiella som förfarandemässiga fel av någon betydelse, som inverkat på parts eller tredje mans rätt, kan på talan av den därav berörde ändras eller upphävas; här bortses från föreskrivna fullföljdsförbud. Detta gäller även i fråga om exekutiv försäljning (se prop 1980/81:8 s 1223 ff, jfr s 1142 ff; se även W m fl, UB, 2 uppl s 511). Undantag härifrån föräns emellertid av den materiellträttsliga bestämmelsen i 14 kap 1 § UB, enligt vilken exekutiv försäljning ger köparen samma rätt till den sålda egendomen som frivillig försäljning (fränsett vissa fall som här saknar intresse). Undantaget följer av att nämnda rätt – dvs försäljningens verkan mot tredje man – inträder utan avvaktan på att försäljningen vinner laga kraft. Om exekutivköparen sålunda har gjort ett godtrosvörvärv vid själva försäljningen, skall denna verkan inte kunna omintetgöras genom försäljningens hävande efter över-

klagande; i annat fall skulle det förhållandet att 14 kap 1 § inte uppställer krav på försäljningens laga kraft sakna betydelse. (En annan sak är att frånvaron av krav på laga kraft i bestämmelsen bryter systematiken i UB och skapar tillämpningssvårigheter utan att tillgode något befogat anspråk från exekutivköparens sida. Förhållandena i förevarande mål och i 1985 års rättsfall belyser i viss mån detta.) I enlighet härmed har HD i NJA 1985 s 304 funnit att försäljning av en husvagn inte kunde hävas, när exekutivköparen hade gjort ett godtrosförvärv varigenom den återtaganderätt som gällde i husvagnen exstingverats. Om en exekutivköpare inte har gjort något godtrosförvärv, finns det däremot inte någon anledning till att bestämmelsen i 14 kap 1 § skulle förhindra försäljningens hävande efter överklagande. Eftersom tredje mannen då har kvar sin rätt med avseende på egendomen, kan ett hävande av försäljningen i exekutiv ordning inte komma i konflikt med nämnda bestämmelse. 1985 års rättsfall måste också uppfattas på det sättet att, om godtrosförvärv inte hade ägt rum, hinder inte förelegat på grund av 14 kap 1 § att häva försäljningen.

Det kan visserligen synas något motsägelsefullt att, när exekutivköparen har gjort ett godtrosförvärv och tredje mannen därmed har ett påtagligt behov av att få försäljningen hävd efter överklagande, hinder föreligger mot hävandet, medan han, då han har kvar sin rätt efter försäljningen och därför inte har samma intresse av att få denna upphävd, är oförhindrad att utverka dess hävande. Detta är emellertid en konsekvens av det undantag som bestämmelsen i 14 kap 1 § UB medför i den principiella rätt till ändring eller upphävande av exekutiv försäljning som vid begänget fel tillkommer bl a tredje man.

### 3.

I NJA 1985 s 304 behandlade HD även frågan huruvida kronofogdemyndighetens underlåtenhet att iaktta bestämmelsen i 9 kap 10 § UB kunde medföra att den exekutiva försäljningen skulle upphävas. Frågan ställdes därvid om nämnda bestämmelse var en sådan före-

skrift om själva förfarandet, vars åsidosättande enligt förarbetena skulle medföra att försäljningens verkningar blev avgjorda först när försäljningen vunnit laga kraft. HD fann att bestämmelsen inte utgjorde en sådan regel.

HD:s uttalanden i detta hänseende, lästa strikt efter ordalagen, synes alltför kategoriska; jag har härvid även beaktat att kreditköp med förbehåll om återtaganderätt i de allra flesta fall – bl a de som omfattas av konsumentkreditlagen och lagen om avbetalningsköp mellan näringsidkare m fl – avser ”vara”, dvs lösöre. Om kronofogdemyndighetens underlåtenhet att iaktta 9 kap 10 § UB över huvud inte skulle kunna leda till försäljningens hävande, skulle det ju sakna betydelse om exekutivköparen gjort ett godtrosförvärv eller så inte är fallet. En sådan ordning skulle vara oförenlig inte bara med den begränsade räckvidd i hithörande hänseende som tillkommer bestämmelsen i 14 kap 1 § (se ovan) utan också med HD:s eget uttalande i rättsfallet om att försäljningen inte kunde hävas på grund av att exekutivköparen gjort ett godtrosförvärv. Det rätta förhållandet torde kunna uttryckas på följande sätt. Kronofogdemyndighetens underlåtenhet att tillämpa 9 kap 10 § UB har ett nära samband med frågan om godtrosförvärv. Sådant förvärv torde möjliggöras just genom att nämnda bestämmelse inte tillämpas. Man kan därför säga att inträdet av godtrosförvärv och underlåtenhet att iaktta 9 kap 10 § utgör olika sidor av samma sak. Härav bör följa slutsatsen att då godtrosförvärv på grund av bestämmelsen i 14 kap 1 § hindrar försäljningens hävande efter överklagande, det förhållandet att 9 kap 10 § inte har iakttagits inte gärna kan leda till ett annat resultat (se även tidigare nämnda Tredje mans rätt vid utmätning s 476). I övrigt finns det däremot inte någon anledning till att åsidosättandet av bestämmelsen i 9 kap 10 § inte skulle kunna leda till hävande av försäljningen. HD:s skäl rörande denna fråga i 1985 års rättsfall synes inte böra ges en vidare innebörd.

4.

Det förtjänar framhållas att vid bedömning av frågan om exekutiv försäljning skall hävas på den grund att viss bestämmelse, tex en föreskrift till skydd för tredje mans rätt, har åsidosatts det i princip torde sakna betydelse huruvida någon tjänsteman vid kronofogdemyndigheten har handlat försumligt eller så inte är fallet. Avgörandet är om det objektivt sett har förfarits felaktigt. Det förhållandet att kronofogdemyndigheten i förevarande fall uppenbarligen inte kan lastas för att Sparbankens panträtt inte blev beaktad vid försäljningen inverkar alltså inte. Härav följer också att det vid frågans bedömning saknar betydelse huruvida panträtt eller återtaganderätt, som inte har beaktats vid försäljning av den belastade egendomen, har anmälts till kronofogdemyndigheten som därefter försummat att beakta rättigheten eller någon anmälan inte har skett; krav på sådan anmälan föreskrivs inte i UB (se nedan).

5.

För att fordran som är förenad med panträtt i lös egendom skall beaktas vid exekutiv försäljning av egendomen och vid fördelning av inflyttna medel krävs inte, till skillnad mot vad som gäller beträffande fordran som är förenad med annan särskild förmånsrätt i utmätt egendom, att fordringen anmäls hos kronofogdemyndigheten (se 8 kap 11 § jfrd med 10 och 12-14 §§ UB). Det innebär att panträkten alltid skall beaktas i utsökningsmålet, i den mån det inte är praktiskt omöjligt i följd av att den inte blivit känd för kronofogdemyndigheten. Detsamma torde gälla i fråga om återtaganderätt.

Av handlingarna i målet framgår att Sparbankens pantfordran blev känd för kronofogdemyndigheten efter den exekutiva försäljningen av bostadsrätten d 9 april 1991 men innan beslut meddelades om fördelning av köpeskillingen d 7 maj 1991. Kronofogdemyndigheten, som nämner Sparbankens panträtt i sitt yttrande till HovR:n d 3 maj 1991, synes sålunda ha fått vetskap om panträkten i samband med att Sparbanken överklagade försäljningen. Kronofogdemyndigheten kunde då inte göra något åt försäljningen. Däremot fram-

står det som svårförståeligt att vad som återstod av köpeskillingen, sedan Signalens pantfordran blivit täckt, tillades Föreningsbanken för dess oprioriterade fordran och inte Sparbanken på grund av dess panträtt. När nu försäljningen hade skett på ett sätt som medfört intrång i Sparbankens rätt, har det varit särskilt angeläget att reducera skadan genom att tilldela Sparbanken så mycket som den godtagna köpeskillingen medgav. Härigenom skulle också nackdelen för exekutivköparen av att panträtten kom att bestå mot honom minskas i motsvarande mån. Man frågar sig hur kronofogdemyndigheten skulle ha gjort, om köpeskillingen hade täckt Sparbankens pantfordran i dess helhet. Tydligen skulle Sparbanken med kronofogdemyndighetens synsätt inte heller då ha fått del av köpeskillingen. Antag att köpeskillingen hade varit så stor att den inte bara räckt till att tillgodose Signalens pantfordran och Föreningsbankens oprioriterade fordran utan att det även blivit ett överskott, vilket normalt skall tillkomma gäldenären. Skulle kronofogdemyndigheten då ha gett även gäldenären företräde framför Sparbanken?

Kronofogdemyndighetens åtgärd att tilldela Föreningsbanken vad som återstod sedan Signalens fordran blivit täckt innebär i realiteten att myndigheten uppställt ett krav på anmälan före försäljningen för att pantfordran skall få göras gällande vid köpeskillingsfördelningen. Som framgår av vad tidigare sagts saknas det stöd härför. Det kan tilläggas följande för det fall att försäljningen och därmed fördelningen hade stått sig. Om Föreningsbanken fått kännedom om Sparbankens panträtt före utbetalning av medlen, kunde banken inte anses ha varit i god tro vid mottagande av medlen. Det torde vara en öppen fråga om Föreningsbanken då, med analogisk tillämpning av 14 kap 4 § 2 st UB, skulle ha blivit skyldig att ersätta exekutivköparen R.W. dennes skada upp till det erhållna beloppet (se prop 1980/81:8 s 723 och 726 samt W m fl, UB, 2 uppl s 526).