

ANNINA H. PERSSON

Värdering av tillgångar ur ett exekutionsrättsligt perspektiv¹

En gäldenär som inte kan eller vill fullgöra sina förpliktelser mot en borgenär kan bli föremål för utsökning. Verkställighet som avser betalningsskyldighet sker genom utmätning och utsökningsmålet handläggs av Kronofogdemyndigheten. Den utmäta egendomen ska säljas på offentlig auktion eller under hand. En korrekt värdering som möjligt krävs för att Kronofogdemyndigheten ska kunna bestämma hur mycket av gäldenärens egendom som behöver utmätas. Denna artikel syftar till att teoretiskt och empiriskt analysera hur värderingen av några olika typer av tillgångar görs i ett exekutionsrättsligt perspektiv. Frågor som ska besvaras är: 1) När ska man värdera? 2) Efter vilka principer görs värderingen?

ANNINA H. PERSSON, Jur. dr. och professor i rättsvetenskap med inriktning mot civilrätt vid Örebro universitet, gästprofessor i fastighetsjuridik vid KTH, Stockholm. redaktions- och styrelseledamot i Insolvensrättslig tidskrift, annina.persson@oru.se

1. INLEDNING

En gäldenär som inte kan eller vill fullgöra sina förpliktelser mot en borgenär kan bli föremål för utsökning². Förfarandet är reglerat i utsökningsbalken (1981:774), UB, vilken är tillämplig i fråga om verkställighet av dom eller annan exekutionstitel som innefattar betalningsförpliktelse eller annan förpliktelse, 1 kap. 1 § UB. Verkställighet som avser betalningsskyldighet sker genom utmätning och utsökningsmålet handläggs av Kronofogdemyndigheten (Kronofogden), 1 kap. 3 § UB. Genom utmätning får gäldenärens

¹ Denna artikel är tidigare publicerad i Värdering av tillgångar vid insolvens, Studentlitteratur AB, Lund 2019, s. 61-76.

² Jag vill tacka verksjuristerna Jens Haggren och Christina Sundblad, Kronofogden, för mycket värdefulla bidrag till denna artikel. Eventuella felaktigheterna är dock uteslutande mina.

egendom tas i anspråk för betalning av skulden, 4 kap. 2 § 1 st. UB, såvida den inte är undantagen från utmätning (se t.ex. enligt reglerna om beneficium, 5 kap. UB).

Den utmäta egendomen säljs i regel genom Kronofogdens försorg, 8–12 kap. UB. Vilken tjänsteman som har hand om försäljningen av olika slags egendom och således får handla på myndighetens vägnar bestäms av myndighetens arbetsordning.³ Kronofogden får dock uppdra åt annan, såväl kommunala som andra företag som bedriver auktionsverksamhet, att försälja egendomen.⁴ Den utmäta egendomen ska säljas på offentlig auktion eller under hand, 9 kap. 1 § och 12 kap. 1 § och 12 kap. 57 § UB. En så korrekt värdering som möjligt krävs för att Kronofogden ska kunna bestämma hur mycket av gäldenärens egendom som behöver utmätas. Är det befogat att utmäta den aktuella egendomen? Måste även andra tillgångar än den nämnda tas i anspråk för att täcka borgenärens fordran?⁵

Denna artikel syftar till att teoretiskt och empiriskt analysera hur värderingen av några olika typer av tillgångar görs i ett exekutionsrättsligt perspektiv. Frågor som ska besvaras är: 1) När ska man värdera? 2) Efter vilka principer görs värderingen? Vid analysen görs jämförelser mellan uppskattat värde och försäljningsvärde för några typer av egendom, såsom vissa slag av lösöre, skepp, luftfartyg samt fast egendom. Den empiriska undersökningen bygger på uppgifter från Kronofogdens databaser. Den empiriska undersökningen bygger beträffande skepp på uppgifter om sådan egendom som sålts på exekutiv auktion under åren 2015 till 2017. Med hänsyn till mängden ärenden beträffande lösöre som sålts på exekutiv auktion har dels tidsspannet för undersökningen beträffande lösöre begränsats,⁶ dels endast viss typ av lösöre valts ut, nämligen personbilar, smycken, märkesklockor, samt antikt och konst. När det gäller luftfartyg bygger den empiriska undersökningen på uppgifter om sådan

³ Se Arbetsordning för Kronofogdemyndigheten – delegationsordning, beslutad 2018-03-01, Dnr 840-4633-18/121.

⁴ Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 286.

⁵ Se Gregow, T., Utsökningsrätt, 4 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2012, s. 201.

⁶ Tidsspannet redovisas i samband med redogörelsen för den empiriska undersökningen.

egendom som sålts på exekutiv auktion under åren 2007 till 2017. När det gäller fast egendom bygger de empiriska uppgifterna på material som presenterats i en tidigare artikel av Annina H. Persson och Herman Donner.⁷

Som underlag till den artikeln inhämtades material om 249 st. småhusfastigheter i Stockholms län som sålts på exekutiv auktion under åren 2006 till och med 2013. I detta kapitel återges dock endast några slutsatser från den nämnda analysen beträffande fast egendom.

2. NÅGRA RÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER BETRÄFFANDE UTMÄTNING

Som ovan nämnts ska en så korrekt värdering som möjligt göras för att Kronofogden ska kunna bestämma hur mycket av gäldenärens egendom som behöver utmätas. Värderingen ligger också till grund för Kronofogdens prövning huruvida bud ska avvisas som är för lågt.⁸ Villkoret för att en exekutiv försäljning ska få äga rum av t.ex. fast egendom är att fastigheten inte får försälgas under det s.k. skyddsbeloppet, 12 kap. 32 § jfr 12 kap. 29 § UB.⁹ Ett ytterligare syfte med värderingen är att den i vissa fall får betydelse vid avgörandet om egendomen är utmätningsfri med anledning av reglerna om beneficium i 5 kap. UB.¹⁰

Vidare bör tilläggas att utmätning endast får ske om det belopp som kan beräknas flyta in, efter avdrag för kostnader som uppkommer efter utmätningen, ger ett överskott som gör åtgärden försvarlig, 4 kap. 3 § 1 st. UB. En försvarlighetsbedömning ska således göras.

Utöver den nämnda försvarlighetsbedömningen krävs även att Kronofogden gör en intresseavvägning när det gäller frågan vilken egendom som ska utmätas. I 4 kap. 3 § 2 st. UB sägs att av utmät-

⁷ Donner, H. & Persson, A.H., När är det sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås vid en exekutiv försäljning av fast egendom? JT 2015–16, s. 15 ff.

⁸ Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2017, s. 240.

⁹ Med skyddsbeloppet avses det sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna, 12 kap. 29 § 1 st. p. 1 UB. Det åligger Kronofogden att pröva om detta är uppfyllt innan inrop godtas, 12 kap. 40 § 1 st. 1 meningen UB.

¹⁰ Gregow, T., Utsökningsrätt, 4 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2012, s. 201.

ningsbar egendom bör i första hand tas i anspråk sådan tillgång som kan användas till fordringens betalning med minsta kostnad, förlust eller annan olägenhet för gäldenären, om inte annat följer av lagen. Vid tillämpningen av bestämmelsen ska det göras en avvägning mellan gäldenärens och borgenärens intressen. I propositionen till UB framgår att i första hand bör kontanta medel, banktillgodohavande och andra likvida medel som kan lyftas omedelbart eller liknande likvida tillgångar utmätas. Därefter följer löneutmätning som ofta från gäldenärens perspektiv kan vara ett förmånligt val. I övrigt bör i allmänhet tas lös egendom som lämpar sig att realisera och som gäldenären kan undvara med minsta olägenhet. Helst bör utmätning av andel i egendom som är föremål för samäganderätt undvikas.¹¹ Fast egendom, registrerat skepp, skeppsbygge eller luftfartyg bör som regel utmätas i sista hand.¹² Det kan i detta sammanhang även hänvisas till Kronofogdens ställningstagande från 2014 om vissa arbetsrutiner vid valet av olika slag av utmättningsbar egendom.¹³

Registrerat skepp, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg eller fast egendom får endast om sökanden begär det utmätas för fordran som inte är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen, 4 kap. 5 §. Vidare gäller att en ekonomisk enhet inte bör splittras. Hör tillgångarna samman får de inte skiljas utan särskilda skäl, 4 kap. 6 § UB. Tillhör till fartyg, luftfartyg eller fastighet får dock inte utmätas särskilt för sig.

Vid valet mellan olika slag av utmättningsbar egendom bör enligt propositionen till utsökningsbalken också beaktas inte bara sökandens rätt till betalning utan även intresset att betalning flyter in utan dröjsmål. Tidsfaktorn är dock inte avsedd att ges så stor betydelse om sökandens intresse av snabb betalning inte är särskilt starkt och någon särskild risk inte är förenad med anstånd. Samtidigt bör i rimlig utsträckning hänsyn tas till gäldenärens behöriga intressen,

¹¹ Se Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 127. Jfr prop. 1980/81:8, s. 362

¹² Se prop. 1980/81:8, s. 358 f.

¹³ Se Dnr 832 1393-14/121, 25 september 2014.

inte minst intresset av att onödig värdeförstöring inte sker.¹⁴ Utöver skyldigheten att göra en försvarlighetsbedömning och en intresseavvägning ska Kronofogden dessutom överväga om vald verkställighetsåtgärd är proportionerlig.¹⁵ Det gäller särskilt vid fråga om utmätning av bostadsfastighet.¹⁶

3. ALLMÄNT OM VÄRDERING

Enligt 6 kap. 9 § UB ska Kronofogden så snart som möjligt förteckna och värdera utmätt lös egendom. I propositionen anförs att hur noggrant förtecknandet ska ske kan inte anges generellt utan får prövas från fall till fall efter vad som är praktiskt motiverat. Det måste dock klart framgå vilken egendom som blivit utmätt.¹⁷ Egendomen måste således individualiseras och åtminstone en preliminär värdering göras. En omsorgsfullare värdering bör ske så snart som möjligt. Är särskild kostnad förenad med värderingen svarar sökanden i princip gentemot staten för kostnaden, 17 kap. 2 §.¹⁸ Eftersom värdet ska anges i utmätningsprotokollet enligt 6 kap. 8 § 1 st. p. 4 utsökningsförordningen (1981:981), UF, kan det ibland vara svårt att ange ett exakt värde. Då anges ett ungefärligt värde och en anteckning om att slutlig värdering görs senare.¹⁹ Gregow anför att om det är utom tvivel att egendomen har ett sådant värde att den under alla förhållanden ska utmätas, bör Kronofogden kunna helt avstå från värdering vid utmätningstillfället.²⁰

¹⁴ Se prop. 1980/81:8, s. 358 och s. 361.

¹⁵ Se SOU 2016:81 s. 283. Jfr det s.k. Rousk-målet (Rousk v. Sweden, Europadomstolen dom den 25 juli 2013, ECHR nr 27183/04. Beträffande sistnämnda mål, se SOU 2016:81, s. 178 ff., Morgell, N.-B., Europadomstolens syn på svensk skatteindrivning, Skattenytt 2013, s. 819 ff. och densamme i Europadomstolens dom i målet Rousk mot Sverige – hur påverkar den svensk indrivning?, JT 2013–14, s. 745 ff., Sandstedt, J., Äganderättsskyddet, rätten till skydd för hemmet och en ny svensk kränkning: målet Rousk, JT 2013–14, s. 602 ff., och densamme i Utmätning av bostad och "Pandoras naturrättsliga ask": om HD:s restriktiva tolkning av relevant EMDpraxis och reformbehov, JT 2015–16, s. 845 ff.

¹⁶ Se NJA 2018, s. 9. Jfr NJA 2010, s. 397 I och NJA 2013, s. 1241.

¹⁷ Se prop. 1980/81:8, s. 527.

¹⁸ Se prop. 1980/81:8, s. 529. Se även Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken, En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 239 f.

¹⁹ Uppgifter genom verksjuristen Christina Sundblad, Kronofogden.

²⁰ Se Gregow, T., Utsökningsrätt, 4 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2012, s. 201.

Enligt 6 kap. 9 § får sakkunnig person anlitas för värderingen. I lagkommentaren till UB anförs att av 11 kap. 3 § 2 st. framgår att sakkunniga i vissa fall ska anlitas för värdering av in-tecknade reservdelar i luftfartyg och andra specialobjekt av det skälet att man kan utgå från att det inte hos myndigheten själv finns representerad sådan sakkunskap som behövs för en korrekt värdering.²¹

Av det nämnda framgår således att Kronofogden själva kan göra värderingen eller anlita en extern värderingsman. Myndigheten uppger att inledningsvis kan förrättningsmannen ha en egen uppfattning om värdet. Förrättningsmannen kan också ta hjälp av andra förrättningsmän på myndigheten som besitter kunskap om värdet på viss typ av egendom. Behöver myndigheten söka information används ofta internet för att söka fram värdet på egendomen. Även gäldenären kan vara en källa till information om värdet. Det värdet kan då läggas till grund för bedömningen, men med viss försiktighet.²²

Sakkunnig värderingsman används oftast när det gäller värdefullare egendom som maskiner, båtar, dyrare fordon, konstverk, vapen, smycken, dyrare klockor och liknande. För vissa områden och typer av egendom har myndigheten avtal med värderingsmän. I andra fall får myndigheten söka fram lämplig person att göra värderingen. Stockholms handelskammare används ibland för att hitta lämplig värderingsman.²³

Vid värdering av viss typ av egendom utgår myndigheten från dels sin egen värdering, dels sakkunnigserfarenhet. Det handlar då oftast om egendom där en fullständig extern värdering skulle bli för dyr i förhållande till egendomens värde. Praktiskt kan det ske genom telefonförfrågan eller besök, dvs. tjänstemännen vid myndigheten ringer eller tar t.ex. lösöret till en lämplig butik för att där kunna ställa frågor om egendomen. Eftersom varans värde kan skifta betydligt om det är en äkta märkesvara eller en kopia av en sådan vara ställs vanligtvis frågor hur man kan fastställa att varan är äkta. Är tavlan målad av en viss konstnär? Är det en äkta Rolex-klocka? Är handväskan från Prada?

²¹ Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken, En kommentar, 5 uppl., Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 240.

²² Uppgifter genom verkstjuristen Christina Sundblad, Kronofogden.

²³ <http://www.besiktningssman.nu/Inspectors>.

Utgångspunkten vid värderingen är egendomens marknadsvärde, dvs. det uppskattade försäljningsvärdet vid en hypotetisk försäljning. Egendomens skick och ålder påverkar naturligtvis försäljningsvärdet. Försäljningen sker ofta via en nätauktion. Köparen väljer ofta att endast granska objektet digitalt, varför det kan vara svårt att se hur objektet ser ut i verkligheten. Kronofogden anordnar alltid visning av egendomen men många gånger nöjer sig köparen med den information som lämnas digitalt. Kronofogden säljer allt i befintligt skick. Vid försäljningen lämnas inga garantier för funktion, ursprung, kvalitet eller äkthet.²⁴ Det kan leda till att köparen är försiktig vid lämnandet av sitt bud. Köparen kan också senare bli missnöjd med sitt köp om egendomen inte är sådan som man tänkt sig.

4. VÄRDERING AV LÖS EGENDOM

4.1 Värdering av lösöre, skepp och luftfartyg – ett teoretiskt perspektiv

Som ovan nämnts får utmätt lösöre säljas på offentlig auktion eller under hand, 9 kap. 1 § UB. Kronofogden får uppdra åt auktionsföretag eller andra att hålla auktionen, 9 kap. 3 § UF. Kronofogden får både vid försäljning i egen regi eller när egendomen säljs av annan meddela föreskrifter om försäljningen, t.ex. om den lägsta köpeskillingen som får godtas, 9 kap. 4 § UF.²⁵ Försäljningen av egendomen ska ske inom två månader från utmätningen med vissa undantag.²⁶ Tid och plats för auktionen bestäms av Kronofogden, 9 kap. 2 § UB, 9 kap. UF. Auktionen ska dock kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Auktionen ska således hållas på sådan tid och plats att ett tillfredsställande resultat kan väntas, 8 kap. 2 § UF. Det finns i princip inget krav på att kungörelsen om auktionen ska innehålla upplysningar om värdet på den utmätta egendomen (jfr dock nedan om skepp och luftfartyg). Vid auktionen får ett bud inte godtas om det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning kan uppnås, 9

²⁴ Se villkor på Kronofogdens webbplats <https://www.kronofogden.se/kopapanatauktion.html>.

²⁵ Se Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 312.

²⁶ Se 8 kap. 3 § UB och 9 kap. 2 § UF.

kap. 4 §. Om någon borgenär har handpanträtt eller retentionsrätt i den utmäta egendomen och egendomen ska säljas för fordran med sämre rätt, får försäljningen endast ske om köpeskillingen räcker till betalning av panthavarens eller retentionsrättsinnehavarens fordran. Trots det nämnda ska dock ett bud godtas, om samtliga berörda sakägare medger det.

Utmätt skepp som är infört i fartygsregistrets skeppsdel får säljas på offentlig auktion, 10 kap. 1 § UB. Realisation av det utmäta skeppet bör ske utan dröjsmål. I 10 kap. 3 § UB föreskrivs därför att försäljningen bör ske inom fyra månader från utmätningen med vissa undantag.²⁷ Tid och plats för auktionen bestäms av Kronofogden, 10 kap. 6 § UB, 10 kap. UF. Auktionen ska dock kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen om auktionen ska bl.a. innehålla upplysningar om det värde som åsatts skeppet vid värderingen, 10 kap. 3 § UF. Före försäljningen av ett registrerat skepp ska Kronofogden ha anskaffat registerutdrag eller gravationsbevis beträffande egendomen, 9 kap. 5 § UF. Villkoret för att en exekutiv försäljning ska få äga rum är att skyddsbeloppet täcks av köpeskillingen för skeppet och andra medel som finns att tillgå, 10 kap. 14 § UB. Med skyddsbeloppet avses det sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna, 10 kap. 13 § 1 st. p. 1 UB.

I allt väsentligt gäller samma bestämmelser för luftfartyg som för försäljning av skepp, med vissa undantag, 11 kap. 1 § UB. Kungörandet av auktionen ska t.ex. ske minst sex veckor i förväg, vilket hänger samman med 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg som Sverige ratificerat.²⁸

4.2 Värdering av lösöre, skepp och luftfartyg – ett empiriskt perspektiv

Beträffande lösöre kan det ur det empiriska materialet konstateras följande beträffande kategorin personbilar. Under perioden 2017-

²⁷ Beträffande undantag, se lagtexten och Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 404 f.

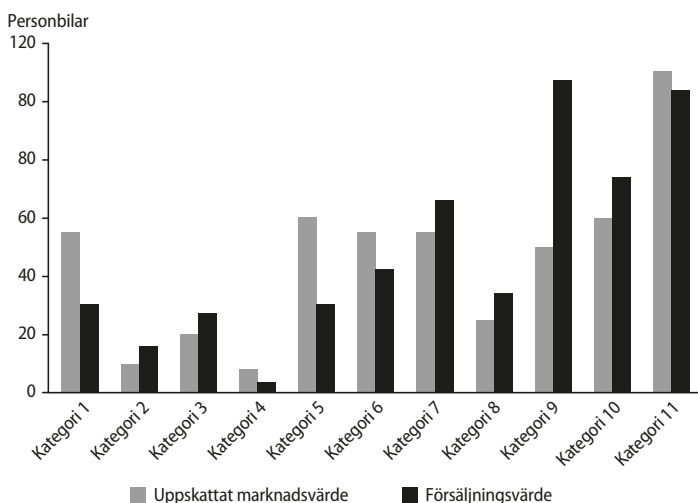
²⁸ För fler detaljer kring försäljning av registrerat luftfartyg, se kap. 11 UB och Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 367 ff.

09-11 till 2018-04-10 avslutades, såldes och betalades 11 personbilar på exekutiv auktion. Det bud som godtagits och resulterat i egendomens försäljning har uppgått till allt mellan 50 % till 214 % av det uppskattade marknadsvärdet (se figur 5.1).

Under åren 2017 till 2018 avslutades, såldes och betalades 10 föremål inom kategorin smycken. Det bud som godtagits och resulterat i egendomens försäljning har uppgått till allt mellan 15 % till 700 % av det uppskattade marknadsvärdet (se figur 5.2).

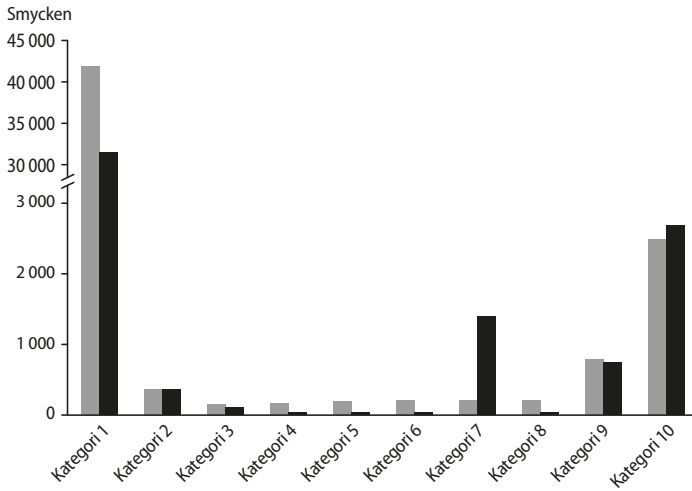
Under perioden 2017-10-26 till 2018-04-17 avslutades, såldes och betalades 14 märkesklockor. Det bud som godtagits och resulterat i egendomens försäljning har uppgått till allt mellan 52,5% till 350 % av det uppskattade marknadsvärdet (se figur 5.3).

Under perioden 2018-03-21 till 2018-04-11²⁹ avslutades, såldes och betalades 13 föremål inom kategorin antikt och konst. Det bud som godtagits och resulterat i egendomens försäljning har uppgått till allt mellan 22 % till 700 % av det uppskattade marknadsvärdet (se figur 5.4).



FIGUR 5.1

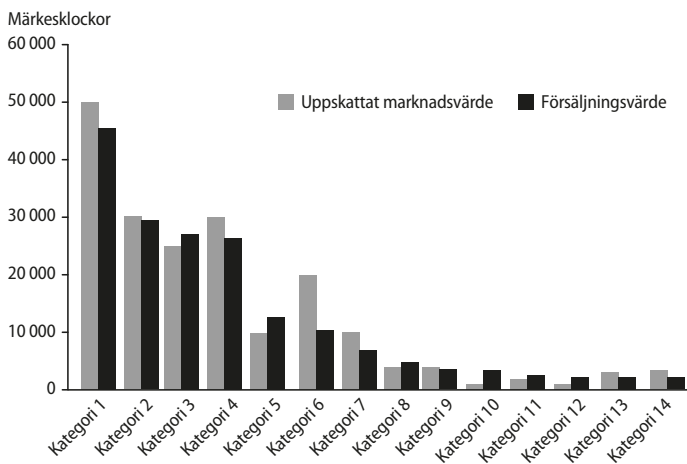
²⁹ För perioden 2018-01-01 till 2018-04-11 rörde sig det om 113 ärenden.



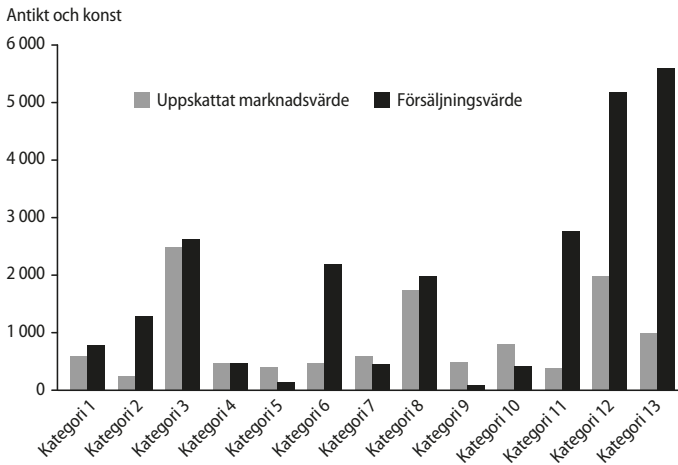
FIGUR 5.2

Beträffande skepp kan det ur det empiriska materialet konstateras att två ärenden har lett till försäljning under perioden 2015 till 2017. Det lägsta bud som godtagits var 17 % av det uppskattade marknadsvärdet och det högsta som godtagits var 80 % av det uppskattade marknadsvärdet (se figur 5.5).

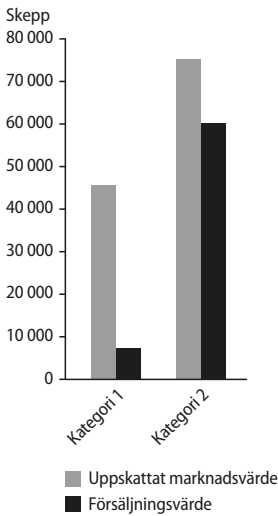
Beträffande luftfartyg kan det ur det empiriska materialet konstateras att fyra ärenden har lett till försäljning under perioden 2007 till 2017. Det bud som godtagits och resulterat i egendomens försäljning har uppgått till allt mellan 65 % till 285 % av det uppskattade marknadsvärdet (se figur 5.6).



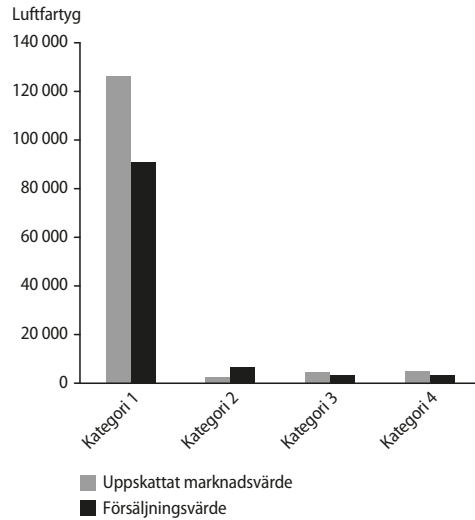
FIGUR 5.3



FIGUR 5.4



FIGUR 5.5



FIGUR 5.6

5. VÄRDERING AV FAST EGENDOM

5.1 Ett teoretiskt perspektiv

Före en exekutiv auktion av fast egendom vidtar Kronofogden förberedande åtgärder såsom exempelvis beskrivning och värdering av fastigheten, kungör var och när auktionen ska äga rum och utfärdar kallelser. Enligt 12 kap. 3 § UB ska utmätt fastighet beskrivas och värderas så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet för att värderingen inte ska bli inaktuell.³⁰ Före beskrivningen och värderingen ska Kronofogden även ha inhämtat gravationsbevis, äganderättsbevis samt taxeringsbevis, 12 kap. 1 § utsökningsförordningen (1981:981), UF. Kronofogden har som framgått ovan möjlighet att själv göra beskrivningen och värderingen eller att anlita sakkunnig person. I kommentaren till utsökningsbalken anförs att värdering alltid ska ske av fastighet som ska säljas exekutivt. Det kan vara behövligt att Kronofogden anlitar en särskild sakkunnig. Regeln i 12 kap. 40 § 1 st. 2 meningen UB förutsätter nämligen att Kronofogden har en uppfattning om fastighetens verkliga värde. Värderingen (liksom beskrivningen) ger också ledning till spekulanter om fastighetens marknadsvärde. Taxeringsvärdet kan dock i allmänhet inte godtas som utgångspunkt för prövningen huruvida 12 kap. 40 § 1 st. 2 meningen är uppfyllt.³¹

Realisation av den utmäta fastigheten bör ske utan dröjsmål. I 12 kap. 11 § UB föreskrivs därför att försäljningen bör ske inom fyra månader från utmätningen med vissa undantag.³² Anstånd får inte utan synnerliga skäl medges utöver ett år från nämnda tidpunkt. Tid och plats för auktionen bestäms av Kronofogden, men gäldenären och sökanden ska få tillfälle att yttra sig om det kan ske utan alltför stort dröjsmål, 12 kap. 18 § UB, 12 kap. 13 § UF. För att få ett så bra resultat som möjligt, är gäldenären skyldig att låta visa fastigheten, jfr 12 kap. 14 § UF. Auktionen ska kungöras i god tid och på lämp-

³⁰ Se Gregow, T., Utsökningsrätt, 4 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2012, s. 283.

³¹ Se Walin, G., Gregow, T. & Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017 s. 394. Se även prop. 1971:20, s. 175.

³² Beträffande undantag, se lagtexten och Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. 2017, s. 404 f.

ligt sätt, 12 kap. 20 §. Auktionen ska föregås av ett bevakningssammanträde, vilket syftar till att fastställa vilka fordringar och andra anspråk som ska beaktas vid auktionen samt klargöra villkoren för försäljningen, 12:23 UB.³³ När bevakningssammanträdet har avslutats ska Kronofogden upprätta en sakägarförteckning, 12:24 UB.³⁴ Den är av grundläggande betydelse för försäljningen.

Villkoret för att en exekutiv försäljning ska få äga rum är bl.a. att fastigheten inte får försälas under det s.k. skyddsbeloppet, 12 kap. 32 § UB. Med skyddsbeloppet avses det sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna, 12 kap. 29 § 1 st. p. 1 UB. Det bör observeras att om en fastighet är utmätt för flera fordringar ska fordringen med den bästa förmånsrätten anses som exekutionsfordran.³⁵ Det åligger Kronofogden att pröva om villkoret beträffande skyddsbeloppet är uppfyllt innan inrop godtas, 12 kap. 40 § 1 st. 1 meningen. Även om det är förhållandet får inrop inte godtas om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås, 12 kap. 40 § 1 st. 2 meningen.³⁶ Inrop får inte godtas mot sökandens bestridande, om exekutionsfordringen inte täcks. Det bör observeras att hör fastigheten till ett konkursbo kan en borgenär som innehar panträtt för sin fordran begära att fastigheten säljs för hans eller hennes fordran, s.k. anslutningsrätt, 12 kap. 13 § 1 st. 2 meningen UB. Det innebär att skyddsbeloppet kan sänkas, eftersom det då endast omfattar fordringar med bättre förmånsrätt än den anslutande fordran.³⁷

³³ Se Gregow, T., *Utsökningsrätt*, 4 uppl. 2012, s. 288. Se även Walin, G., Gregow, T., Millqvist, G. & Persson, A.H., *Utsökningsbalken. En kommentar*, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017, s. 420 ff.

³⁴ 12:20 UF.

³⁵ Gregow, T., *Utsökningsrätt*, 4 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2012, s. 300.

³⁶ Se rättsfall beträffande frågan om talerätt för att överklaga beslutet NJA 1987, s. 457, där den vars inrop inte godtogts vid den exekutiva auktionen – därför att det ansågs sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kunde uppnås – har ansetts berättigad att överklaga beslutet, trots att inroparen inte var sakägare. Se även RH 1983:108. Jfr dock äldre rätt RH 1982:15. Se Gregow, T., *Svensk rättspraxis, Utsökningsrätt 1982–1990*, SvJT 1992, s. 64.

³⁷ Sådan rätt tillkommer även innehavare av reallaster, dvs. borgenärer som har fordringar som är förenade med förmånsrätt enligt 6 § p. 1 eller 7 § p. 1 eller p. 2 förmånsrättslagen (1970:979) (FRL), som förfallit till betalning senast på tillträdesdagen. Har två eller flera borgenärer utövat anslutningsrätt ska fastigheten säljas för den av de anslutande fordringarna som har bästa rätt. Gregow, T., *Utsökningsrätt*, 4 uppl. Norstedts Juridik Stockholm 2012, s. 301. Jfr även NJA 1973, s. 754.

5.2 Ett empiriskt perspektiv

Ur rättspraxis³⁸ kan konstateras att HD har godtagit försäljningar som skett till cirka 70–80 % av det uppskattade värdet och underkänt försäljningar där inropssumman uppgått till endast 40 % av det uppskattade värdet. Hovrätterna har dock godtagit bud som varit betydligt lägre. Det lägsta bud som godtagits är cirka 11 % av det uppskattade marknadsvärdet. Rättspraxis visar att bedömningen om inropssumman ska godtas görs utifrån en helhetsbedömning av samtliga omständigheter. Som anförts i förarbetena³⁹ är det inte lämpligt att det uppskattade marknadsvärdet som åsatts fastigheten blir direkt avgörande för frågan huruvida ett inrop ska godtas, eftersom det värdet av olika skäl kan vara missvisande. Det uppskattade marknadsvärdet är således inte alltid en bra måttstock för huruvida inropet ska godtas. Inte heller taxeringsvärdet kan godtas som utgångspunkt för prövningen huruvida 12 kap. 40 § 1 st. 2 meningen UB är uppfyllt. Ur ovan nämnda rättspraxis kan konstateras att bud godtagits som till belopp bestämts till allt mellan 32 % och 142 % av angivet taxeringsvärde.

Som framkom i inledningen till denna artikel har uppgifter inhämtats om 249 st. småhusfastigheter i Stockholms län som sålts på exekutiv auktion under åren 2006 till och med 2013. Dessa uppgifter bekräftar att det inte är helt lätt att fastställa huruvida inropssumman ska godtas i förhållande till den gjorda värderingen av fastigheten. I genomsnitt ligger det godtagna budet 12,2% under det uppskattade marknadsvärdet. Vidare kan konstateras att variationen är betydande mellan godtaget bud och det uppskattade värdet. Skillnaden mellan godtaget bud och det uppskattade värdet varierar från 68,9 % under det uppskattade värdet till 145,0 % över det uppskattade värdet. Det betyder i kronor att det lägsta godtagna budet var 4 000 000 kronor under det uppskattade värdet. Det bud som var högst över det uppskattade värdet uppgick till 1 450 000 kronor över värderingen.

³⁸ Se t.ex. NJA 1969, s. 540, NJA 1970, C 418, NJA 1972, s. 75, NJA 1977, s. 823, NJA 2001, s. 161, RH 1984:13, RH 1984:38, RH 1994:35, RH 1994:98.

³⁹ Se prop. 1967:16, s. 124 ff., särskilt s. 125. Se även prop. 1980/81:8, s. 667 ff.

6. AVSLUTANDE SYNPUNKTER

Som angavs ovan syftade denna artikel till att diskutera frågeställningarna 1) när egendomen ska värderas och 2) efter vilka principer värderingen ska göras. Som framkommit ovan är frågan när egendomen ska värderas angiven i lagtext. Enligt 6 kap. 9 § UB ska Kronofogden så snart som möjligt värdera utmätt lös egendom. Beträffande fast egendom gäller att egendomen ska värderas så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet för att värderingen inte ska bli inaktuell, 12 kap. 3 § UB. På frågan varför en värdering ska ske kan anföras att den görs för att Kronofogden ska kunna bestämma hur mycket av gäldenärens egendom som behöver utmätas. Värderingen ligger också till grund för Kronofogdens prövning huruvida bud avseende egendomen ska avvisas som är för lågt. Vid fast egendom ger värderingen ledning till spekulanter om fastighets marknadsvärde. Hur värderingen går till finns också delvis beskriven i lagtext, nämligen att Kronofogden själv gör värderingen eller anlitar extern värderingsman. Är det Kronofogden själv som gör värderingen kan informationen om egendomens värde inhämtas från en rad källor såsom sökningar via internet eller förfrågningar hos lämpliga butiker, pantbanker m.m. Den empiriska undersökningen visar att Kronofogden har godtagit bud beträffande lösöre som uppgått till allt mellan 22 % till 700 % av det uppskattade marknadsvärdet. Att värdera egendom ur ett exekutionsrättsligt perspektiv kan således vara svårt. Utgångspunkten vid värderingen är egendomens marknadsvärde, dvs. det uppskattade försäljningsvärdet vid en hypotetisk försäljning. Försäljningsvärdet vid den faktiska försäljningen av egendomen kan dock bli en helt annan.

7. KÄLLFÖRTECKNING

Offentligt tryck

Prop. 1967:16 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av utsökningslagen, m.m.

Prop. 1971:20 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, m.m.

Prop. 1980/81:8 Regeringens proposition med förslag till utsökningsbalk.

SOU 2016:81 Ett modernare utsökningsförfarande.

Rättsfall

NJA 1969, s. 540

NJA 1970, C 418

NJA 1972, s. 75

NJA 1973, s. 754

NJA 1977, s. 823

NJA 1987, s. 457

NJA 2001, s. 161

NJA 2010, s. 397 I

NJA 2013, s. 1241

NJA 2018, s. 9

RH 1982:15

RH 1983:108

RH 1984:13

RH 1984:38

RH 1994:35

RH 1994:98

Europadomstolen

Rousk v. Sweden, Europadomstolens dom den 25.7.2013, ECHR nr 27183/04

Litteratur

- Donner, H. & Persson, A.H., När är det sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås vid en exekutiv försäljning av fast egendom? JT 2015–16, s. 15 ff
- Gregow, T, Svensk rättspraxis, Utsökningsrätt 1982–1990, SvJT 1992, s. 1 ff
- Gregow, T, Utsökningsrätt, 4 uppl. Norstedts Juridik, Stockholm 2012
- Morgell, N.-B, Europadomstolens syn på svensk skatteindrivning, Skattenytt 2013, s. 819 ff.
- Morgell, N.-B, Europadomstolens dom i målet Rousk mot Sverige – hur påverkar den svensk indrivning?, JT 2013–14, s. 745 ff
- Sandstedt, J, Äganderättsskyddet, rätten till skydd för hemmet och en ny svensk kränkning: målet Rousk, JT 2013–14, s. 602 ff
- Sandstedt, J, Utmätning av bostad och ”Pandoras naturrättsliga ask”: om HD:s restriktiva tolkning av relevant EMDpraxis och reformbehov, JT 2015–16, s. 845 ff
- Walin, G., Gregow, T, Millqvist, G. & Persson, A.H., Utsökningsbalken. En kommentar, 5 uppl. Wolters Kluwer Stockholm 2017

Övrigt material

- Arbetsordning för Kronofogdemyndigheten – delegationsordning, beslutad 2018-03-01, Dnr 840-4633-18/121
- Kronofogdemyndighetens ställningstagande avseende utmätningsordningen, beslutad 2014-09-25, Dnr 832 1393-14/121
- <http://www.besiktningssman.nu/Inspectors>
- Villkor på Kronofogdens webbplats, <https://www.kronofogden.se/kopapanatauktion.html>