

Lag om exekutiv försäljning av fast egendom;

given Stockholms slott den 14 maj 1971.

SFS 1971: 494

Utkom från trycket
den 5 juli 1971

Vi GUSTAF ADOLF, med Guds nåde, Sveriges, Götes och Vendes Konung, göra veterligt: att Vi, med riksdagen¹, funnit gott förordna som följer.

Inledande bestämmelser

1 § Utmätt fast egendom säljes av överexekutor. Försäljningen skall ske på offentlig auktion, om ej annat följer av 15 eller 57 §.

2 § Vad i denna lag sägs om utmätt fast egendom gäller i tillämpliga delar även när fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom gäller även rätt till betalning på grund av ägarhypotek, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i lagen.

De bestämmelser som meddelas om pantbrev gäller i tillämpliga delar även vilandebevis.

Förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning

3 § Överexekutor skall låta beskriva och värdera utmätt fastighet så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. Tillbehör skall anges i beskrivningen och värderas för sig i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak.

Om fastighet, som är intecknad gemensamt med annan fastighet, skall säljas och särskilt taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna, skall var och en av dem värderas.

4 § Fastighetens ägare skall på anmodan tillhandahålla de handlingar som visar hans äganderätt eller tjänar till upplysning om rättigheter som besvårar fastigheten eller om tillbehör till den och uppge vilka som har

¹ Prop. 1971: 20, LU 11, rskr 126.



fordran eller rättighet som bör iakttagas vid egendomens försäljning. Överexekutor skall även på annat sätt söka införskaffa utredning i dessa hänseenden samt om den belastning som rättighet utgör och det vederlag som utgår.

Fastighetens ägare skall på anmodan överlämna pantbrev som han innehar. Därefter får pantbrevet ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

5 § Påstår någon bättre rätt till utmätt fastighet, skall överexekutor, om skäl föreligger därtill, förelägga honom att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom väcka talan mot utmätningssökanden och den som i ärendet antagits vara ägare till fastigheten vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om annan än fastighetens ägare påstår att han äger byggnad eller annat som framstår som tillhör till fastigheten.

Efterkommes ej föreläggande enligt första eller andra stycket, är talan mot sökanden förlorad, om ej sökanden inom tid som nyss nämnts själv väckt talan mot den som påstått bättre rätt och den som i ärendet antagits vara ägare.

Är tvisten av väsentlig betydelse, får fastigheten ej säljas förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått.

Förvaltning av utmätt fastighet

6 § Ägare till utmätt fastighet får ej minska dess värde genom att överlåta tillhör eller genom att annat än till husbehov avverka skog, bedriva grus- eller stentäkt eller på annat sätt utnyttja naturtillgångarna eller förändra fastigheten. I övrigt får han, i den mån ej annat följer av 8 eller 9 §, tillgodogöra sig fastighetens vanliga avkastning till dess fastigheten sålts och skall tillträdas av köparen. Sådan rätt föreligger dock ej i fråga om växande gröda eller annan avkastning som förklarats ingå i försäljningen.

Ägaren får ej i fastigheten upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket. Överexekutor får förbjuda honom att upplåta rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning.

På begäran av ägaren kan överexekutor medge undantag från första eller andra stycket i den mån det kan ske utan intrång i utmätningssökandens rätt och i övrigt är lämpligt.

7 § På begäran av borgenär kan överexekutor vid behov förordna, att kronofogdemyndigheten skall taga vård om tillhör till fastigheten. I brådskande fall kan kronofogdemyndigheten på begäran omedelbart taga vård om sådant tillhör. Åtgärden skall genast anmälas hos överexekutor, som prövar om den skall bestå.

8 § Arrendeavgift, hyra eller annan avkastning av fastigheten som förfaller till betalning under förfarandets gång skall, om borgenär begär det och skäl föreligger därtill, uppbäras av överexekutor eller den han förordnar som syssloman. Överexekutor skall i sådant fall utan dröjs-



mål meddela den betalningsskyldige förbud att betala till annan än överexekutor eller sysslomannen.

SFS 1971: 494

9 § Kan det befaras att ägaren vanvårdar fastigheten eller förfogar över den i strid med 6 § eller att egendomen på annat sätt försämras i större mån, kan överexekutor på begäran av borgenär förordna syssloman att omhändertaga och förvalta fastigheten.

10 § Arrendeavgift, hyra och annan avkastning av fastigheten som syssloman uppbär skall redovisas till överexekutor vid tidpunkt som denne bestämmer.

Tidsfrist för försäljning

11 § Utmätt fastighet bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller anstånd beviljas enligt andra—fjärde styckena.

Anstånd med försäljningen får beviljas på begäran av sökanden eller fastighetens ägare. På begäran av fastighetens ägare får anstånd beviljas endast om sökanden medger det eller särskilda skäl till anstånd föreligger.

Anstånd får ej utan synnerliga skäl beviljas utöver ett år från utmätningen.

I fall som avses i 77 a § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) eller 70 § konkurslagen (1921: 225) skall tid som avses i första och tredje styckena räknas från den dag då försäljningen begärdes.

Utlösningsrätt och anslutningsrätt

12 § Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av den utmätta fastighetens försäljning får utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan fastigheten sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

13 § Hör fastigheten till konkursbo, kan borgenär som i konkursen bevakat fordran med panträtt eller bättre förmånsrätt i fastigheten begära att fastigheten säljes för hans fordran, om hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkes.

Borgenär som vill ansluta sig enligt första stycket skall anmäla detta hos överexekutor senast två veckor före bevakningssammanträdet.

Bestämmelserna i 12 § äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt att utlösa den som anslutit sig enligt första stycket.

Försäljning av fastighetstillbehör

14 § Är det sannolikt att tillbehör kan med fördel säljas för sig utan samtidig försäljning av fastigheten i övrigt, skall överexekutor utsätta sammanträde för prövning av frågan. Till sammanträdet skall överexekutor kalla sökanden, fastighetens ägare och envar för överexekutor



känd innehavare av panträtt i fastigheten eller av annan rättighet som kan påverkas av försäljningen.

Blir vid sammanträdet närvarande sakägare ense om att tillbehör bör säljas för sig, förordnar överexekutor i enlighet därmed, om ej särskilda skäl föranleder annat. Uppnås ej enighet om särskild försäljning, får överexekutor förordna därom endast om synnerliga skäl föreligger.

Råder tvist om tillbehör som avses i 5 § andra stycket, får särskild försäljning av tillbehöret ej ske förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått.

15 § Särskild försäljning av tillbehör sker enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lösöre. Överexekutor träder därvid i kronofogdemyndighetens ställe.

Tillbehör som säljes för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skiljes från denna.

16 § Vad som influtit genom särskild försäljning av tillbehör tillkommer dem som har fordringar med rätt i fastigheten med det företräde mellan dem som gäller enligt lag. Den som har fordran med panträtt i fastigheten kan avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt. Innehavare av fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får dock icke avstå från betalning ur tillbehörsmedel under annan förutsättning än att samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Avstående som inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning på auktion skall ske senast vid bevakningssammanträdet och kan därefter ej återkallas.

17 § Förslår medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör att förnöja sökanden samt dem som har bättre rätt och ej avstått från betalning, skall förfarandet avbrytas, om ej egendomen är avträdd till konkurs och förvaltaren begär att förfarandet skall fortgå.

Åtgärder före försäljning på auktion

18 § Tid och plats för auktion på fastighet bestämmes av överexekutor.

Fastighetens ägare och innehavare av nyttjanderätt till fastigheten är skyldiga att låta fastigheten visas på lämplig tid.

19 § För förhandling om försäljningen skall bevakningssammanträde hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag dessförrinnan.

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

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



21 § Sökanden, ägaren samt kända innehavare av fordringar och rättigheter som bör iakttagas vid auktionen skall i god tid särskilt underrättas om denna. Innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen (1970: 979) behöver dock ej underrättas särskilt.

Har anslutning enligt 13 § ägt rum, skall underrättelse därom ske enligt första stycket.

22 § Har auktionen och sammanträdena ej blivit utlysta så som angivits i 20 och 21 §§, skall de inställas och nya tider utsättas, om bristen är väsentlig och icke kan avhjälpas på annat sätt.

Bevakningssammanträde

23 § Vid bevakningssammanträdet skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen skall uppmanas att anmäla den. Har sådan fordran eller rättighet anmälts hos överexekutor före sammanträdet, skall det meddelas.

Närvarande sakägare skall beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

Om tillbehör sålts för sig, behandlas särskilt hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret skall användas, i den mån det inverkar på villkoren för fastighetens försäljning.

Sakägarförteckning

24 § När förhandlingen vid bevakningssammanträdet avslutats, upprättas sakägarförteckning.

25 § I sakägarförteckningen upptages, förutom exekutionsfordringen,

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970: 979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,

2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,

3. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej rättighet av beskaffenhet att skola bestå oavsett fastighetens försäljning,

4. kostnaden för förfarandet.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptages även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen samt fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen.

26 § Fordringar och rättigheter upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Inskreven rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före exekutionsfordringen.



Tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken upptages före pantbrevets belopp, om ej borgenären yrkar annat.

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller tvistig. Är panträtt för fordran beroende av att sökt inteckning beviljas eller är inskrivning av rättighet sökt men ännu ej beviljad, upptages fordringen eller rättigheten med det företräde som tillkommer den, om inteckningen eller inskrivningen beviljas.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej anslutning enligt 13 § ägt rum.

27 § Fordran upptages med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att pant rätt ej får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptages återstoden som ägarhypotek.

Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för vilket pantbrevet utgör säkerhet ej blivit anmäld, upptages pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken som med hänsyn till ägarens uppgifter och andra omständigheter kan antagas böra utgå.

Ägarhypotek upptages utan tillägg, om det ej är utmätt.

Rättighet upptages utan att något belopp anges.

28 § Fordran, som ej är förfallen till betalning och icke löper med ränta före förfallodagen, upptages med det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

29 § I övrigt anges i sakägarförteckningen

1. sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet) samt vilka fordringar som är skyddade,

2. i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som upptagits i förteckningen,

3. det lägsta bud som måste avges för att fastigheten enligt 32 § skall få säljas,

4. vilka rättigheter som enligt 33 § första stycket är skyddade utan förbehåll eller enligt 33 § andra stycket skall förbehållas vid försäljningen,

5. betalningsvillkoren och tillträdesdag.

Av fordran som gäller endast i andel i fastigheten skall vid tillämpning av första stycket 1 medräknas så mycket som med hänsyn till andelens storlek och fordringens läge täckes, när övriga fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen samt kostnaden för förfarandet är fullt täckta.

Köpeskilling för tillbehör får ej tagas i anspråk för betalning av fordran inom skyddsbeloppet i vidare mån än som angivits i sakägarförteckningen.



30 § I sakägarförteckningen skall i förekommande fall erinras om

1. verkan av underlåten uppsägning av arrende- eller hyresavtal i fall som avses i 46 § andra stycket samt rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag tillkommer arrendator eller hyresgäst, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning,
2. rätt att bo kvar som hyresgäst som enligt lag tillkommer bostadsrätthavare,
3. rätt att bo kvar på fastigheten som överexekutor enligt 36 § tredje stycket har medgivit ägaren.

31 § Skall försäljningen ske på avvikande villkor enligt 37 §, upprättas sakägarförteckningen i enlighet därmed.

Villkor för försäljning på auktion

32 § Vid försäljningen skall skyddsbeloppet täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskillning för tillbehör i den mån den enligt sakägarförteckningen skall användas till betalning av fordringar inom skyddsbeloppet, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå.

33 § Tomträtt som inskrivits är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll. Annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll, om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen.

I andra fall än som avses i första stycket skall nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft särskilt förbehållas, om det saknas anledning antaga att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid skall rätt till betalning på grund av ägarhypotek icke anses som fordran, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Talan mot överexekutors beslut varigenom rättighet förbehållits enligt andra stycket får föras endast av den som bestritt att förbehållet göres. Innehavare av rättighet som ej sålunda förbehållits får ej föra talan mot överexekutors beslut i denna fråga.

Rättighet som ej enligt första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och icke heller förbehållits enligt andra stycket kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 39 §.

34 § I avräkning på köpeskillingen för fastigheten skall inestå kapitalbeloppet av sådan fordran inom skyddsbeloppet som är förenad med panträtt och icke enligt sakägarförteckningen skall betalas med köpeskillning för tillbehör. Vad nu sagts gäller dock icke, om

1. fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen och borgenären yrkat kontant betalning,
 2. fordringen är sådan som avses i 26 § tredje stycket, eller
 3. fordringen är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten.
- För ägarhypotek skall, även om det faller inom skyddsbeloppet, kontant betalning alltid erläggas.



I den mån icke avräkning skall ske enligt första stycket skall köpeskillingen för fastigheten betalas kontant, om ej inroparen visar att han avtalat annat med den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Om det enligt förteckningen är ovisst vem ett belopp tillkommer, får det ej avräknas.

35 § Den som ropar in fastigheten är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen, dock ej mer än som enligt 34 § skall betalas kontant eller mindre än den kostnad för förfarandet som skall utgå ur fastigheten.

Handpenningen skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet får godtagas även fordran som är förknad med panträtt i fastigheten, om den täckes av köpeskillingen och kan anses betryggande.

Staten, kommun, landstingskommun och kommunalförbund behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 43 § ersättningsskyldiga intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid det sammanträde som enligt 20 § kungjorts för köpeskillingens fördelning.

36 § Som tillträdesdag räknas den dag då enligt kungörelse fördelningssammanträdet skall äga rum. Överexekutor kan dock medge inroparen att redan före tillträdesdagen taga vård om fastigheten eller del därav.

Överexekutor får förordna att ogulden avkastning av fastigheten, som enligt 8 eller 9 § skolat betalas till överexekutor eller syssloman och som har förfallit under tiden till och med den dag köparen tillträtt fastigheten, skall tillkomma honom. Om sådan avkastning i annat fall betalas till köparen, skall denne redovisa därför till överexekutor.

Har förre ägaren ej annan bostad, kan överexekutor tillåta honom att bo kvar på fastigheten högst tre månader efter tillträdesdagen.

37 § På begäran av de sakägare vilkas rätt beror därav kan försäljningen, såvitt avser annat än erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen samt tiden för tillträde, ske på andra villkor än som anges i denna lag. Skyddsbeloppet får höjas, även om borgenär som ej själv begärt försäljning motsätter sig det.

Begäran som avses i första stycket skall framställas senast vid bevakningssammanträdet.

Auktion på fastighet

38 § Vid auktionen skall, i den mån det är påkallat med hänsyn till värdet av fastighetens tillbehör eller av annan orsak, anges vilken egendom som skall följa fastigheten och i vad mån egendom som framstår som tillbehör ej skall följa den. Vad sålunda angivits är avgörande för vad försäljningen omfattar i den delen. I övrigt ingår i försäljningen vad som enligt lag utgör tillbehör till fastigheten. Räder tvist om tillbehör, skall det anmälas.



Redogörelse skall lämnas för innehållet i sakägarförteckningen. Upplysning skall lämnas, att fastigheten ropas ut under förbehåll att inrop skall prövas enligt 40 §.

SFS 1971: 494

39 § Om sakägarförteckningen upptager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dessa, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Att ägarhypotek i den mån det ej är utmätt icke täckes utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages.

Upptager sakägarförteckningen två eller flera sådana rättigheter som avses i första stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll för någon av rättigheterna och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter än annat bud har företräde framför detta, om det icke leder till sämre täckning av fordran som har bättre rätt än någon av rättigheterna.

När bud med förbehåll för rättighet ej täcker fordringar med bättre rätt, kan rättighetshavaren skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

Om rättighetshavare i fall som avses i andra stycket är villig att betala enligt vad nyss sagts men till följd av att flera tillskott erfordras det sålunda erbjudna beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjudes är tillräckligt för att hans rättighet skall skyddas enligt tredje stycket, skall fastigheten utropas med förbehåll för rättigheten och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjudes.

Om borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager budet, skall fordringen vid tillämpning av första—fjärde styckena anses som täckt.

Om rättighetshavare i stället för att betala ställer säkerhet, skall det gälla.

40 § Innan inrop godtages, skall överexekutor pröva om det i 32 § angivna villkoret för försäljning är uppfyllt. Även om detta är förhållandet får inropet ej godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Utan hinder av första stycket skall inrop godtagas, om samtliga berörda sakägare medger det. Sökanden kan medge, att inrop godtages fastän kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej mot sökandens bestridande godtagas, om exekutionsfordringen ej täckes.

41 § Sedan inrop godtagits, skall inroparen omedelbart lämna föreskriven handpenning. Överexekutor kan dock på begäran göra ett kort



uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet. Lämnas ej handpenning, skall fastigheten ropas ut på nytt.

I fall som avses i 39 § skall handpenning lämnas för varje inrop, även om fastigheten skall ropas ut på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Fullgör ej inroparen sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, är inropet ogiltigt.

42 § Sker ej inrop, som godtages och fullföljes genom att handpenning lämnas, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden begär det inom en vecka från auktionen. Har inrop blivit ogiltigt enligt 41 § tredje stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om ej sökanden avstår däri-från.

Har två auktioner hållits utan att fastigheten blivit såld och saknas anledning till antagande att fastigheten kan säljas inom rimlig tid, får överexekutor avvisa begäran om nytt försäljningsförsök.

Om ny auktion skall hållas, äger 18—41 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

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

43 § När ny auktion hålles sedan inrop blivit ogiltigt enligt 41 § tredje stycket, skall handpenning tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procents årlig ränta därpå från tillträdesdagen till och med den nya tillträdesdagen och för att även kostnaden för den nya auktionen skall täckas. Detta gäller även om fastigheten säljes med förbehåll för rättighet som ej förbehållits vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nye inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet. Blir fastigheten ej såld vid den nya auktionen är hela handpenningen förverkad.

Hålles ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Vad som ej behöver tagas i anspråk återlämnas.

44 § Sedan auktion som lett till försäljning av fastigheten vunnit laga kraft och köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, utfärdar överexekutor köpebrev.

Visar inroparen att han bjudit för annans räkning, skall köpebrev utfärdas till denne.

Verkan av auktion

45 § Efter fastighetens försäljning svarar denna ej för fordran som avses i 25 § första stycket 1.



Borgenär som har pantbrev kan ej efter fastighetens försäljning mot köparen göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillträdesdagen samt framtida skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § jordabalken.

Köparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse har avräknats på den kontanta köpeskillingen och den förre ägaren blir fri från ansvar härför. I fall som avses i 44 § andra stycket blir även den som gjort inropet betalningsskyldig.

46 § Köpare, som fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, får tillträda fastigheten på den dag som bestämts för köpeskillingens fördelning. Han svarar därefter för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen.

Vill köparen att i sakägarförteckningen upptagen arrende- eller hyresrätt, som ej är skyddad enligt 33 § första stycket eller förbehållits enligt 33 § andra stycket eller vid auktionen, skall upphöra, åligger det honom att inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet. I annat fall gäller avtalet mot honom. Beträffande den tidpunkt vid vilken arrende- eller hyresavtal skall upphöra med anledning av uppsägning gäller vad som är föreskrivet i fråga om uppsägning efter frivillig överlåtelse av fastighet.

Om rätt i vissa fall för arrendator eller hyresgäst att begära förlängning av avtalet eller att få ersättning vid uppsägning finns särskilda bestämmelser.

47 § I fråga om rättighet som ej skall upphöra omedelbart efter fastighetens försäljning gäller följande bestämmelser.

På arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter tillträdesdagen får rättighetshavaren icke avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne.

Fordran som rättighetshavare förvärvat eller förskottsbetalning eller uppgörelse som skett efter det att fastigheten utmätts får ej åberopas mot köparen, om rättighetshavaren ägde eller bort äga kännedom om utmätningen.

Om rättighetshavares rätt till ersättning av tidigare ägare, om rättigheten upphör med anledning av fastighetens försäljning, finns bestämmelser i 7 kap. 19 och 20 §§ jordabalken.

Underlåter köpare att fullgöra tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavare enligt 46 § första stycket, äger 7 kap. 20 § första och tredje styckena jordabalken motsvarande tillämpning.

48 § Köparen skall fullgöra sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, även om auktionen överklagas.

Utan hinder av att auktionen överklagats får köparen tillträda fastigheten på den bestämda dagen, om ej förordnande enligt 218 § 3 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) meddelats dessförinnan. Får han



på grund av sådant förordnande ej tillträda fastigheten och är hindret ej hävt inom tre månader från den bestämda tillträdesdagen, får han frånträda köpet och återfå vad han betalat jämte därå upplupen ränta, om han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

Gemensamt intecknade fastigheter

49 § När någon av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, har den som har fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen rätt att indraga annan av de intecknade fastigheterna i försäljningen, om den svarar för det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för panträttshavarens fordran eller för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delges fastighetens ägare med föreläggande för honom att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer. Bevakningssammanträde och auktion skall inställas, när det behövs för att yrkandet skall hinna prövas. Härvid äger 22 § motsvarande tillämpning.

Bifalles yrkandet, anses den indragna fastigheten utmätt när beslutet meddelas. Den får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

50 § Om en av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, skall fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen upptagas i sakägarförteckningen med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

51 § Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam inteckning skall säljas på auktion och förhållande som anges i 52 § andra stycket ej föreligger, upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna. Rättighet i någon av fastigheterna skall härvid anses upplåten i dem alla. Vid auktionen utropas fastigheterna gemensamt.

52 § Skall flera av gemensamt intecknade fastigheter men ej alla säljas på auktion, gäller 53—55 §§.

Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam inteckning skall säljas, gäller likaledes 53—55 §§ om

1. fastigheterna har olika ägare,
2. någon av fastigheterna med stöd av 49 § indragits i försäljningen,
3. någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
4. någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning,
5. någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp,



6. det yrkas av innehavare av sådan rättighet i någon av fastigheterna som ej skall bestå oavsett om fastigheten säljes, eller

7. det i annat fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.

Yrkande som avses i andra stycket 6 eller 7 skall framställas senast vid bevakningssammanträdet.

53 § Särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt. Fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning upptages för varje fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Kan svaret komma att vid försäljningen vidgas härutöver, skall det anmärkas. Beträffande fastighet som svarar endast i andra hand anges om sådant ansvar kan ifrågakomma.

När fastighet indragits i försäljningen enligt 49 §, skall vid beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken anses som om fastigheten utmätts samtidigt med den ursprungligen utmätta fastigheten.

54 § Vid auktionen skall fastigheterna utropas var för sig. Därefter skall de utropas gemensamt, om de har samme ägare. Efterföljande gemensamt utrop skall även eljest äga rum, om full betalning ej uppnåtts för fordran för vilken samtliga fastigheter svarar eller fastigheternas ägare är ense om att de skall utropas gemensamt.

Uppnås vid gemensamt utrop högre bud än summan av buden vid de särskilda utropen, skall budet vid det gemensamma utropet ha företräde. Den köpeskillning som bjudits vid det gemensamma utropet skall fördelas på fastigheterna efter de värden som i ärendet åsatts dem. Fastighets andel i den gemensamma köpeskillningen utgör dock minst vad som bjudits för den fastigheten vid särskilt utrop. Har någon av fastigheterna utropats med tillbehör som ej ingick i det värde efter vilket dess andel i köpeskillningen skall beräknas eller utropats utan tillbehör som omfattades av nämnda värde, skall den fastighetens värde vid tillämpningen av det sagda jämkas efter vad som finnes påkallat av nämnda förhållande. Uppgår i fråga om någon av fastigheterna dess andel i köpeskillningen och andra tillgängliga medel icke till skyddsbeloppet och skall därför frågan om den fastighetens försäljning förfalla, skall de övriga fastigheterna utropas gemensamt.

Uppnås ej bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får ej någon av fastigheterna säljas.

Har fastighet indragits i försäljningen med stöd av 49 §, skall den ursprungligen utmätta fastigheten utropas först. Om därvid ej uppnås bud som förslår till gäldande av någon del av exekutionsfordringen, får fastigheten ej säljas. Blir den ej såld, skall ej heller den indragna fastigheten säljas.

Fastighet som endast i andra hand svarar för fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får ej säljas för den fordringen, innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand. I andra hand ansvarig fastighet får ej heller säljas, om dess ägare



eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet. Gemensamt utrop av fastigheterna behöver ej ske i annat fall än då särskilda skäl föreligger.

55 § Om rättighet har förbehållits vid särskilt utrop, skall förbehållet gälla även vid efterföljande gemensamt utrop. Har rättigheten ej förbehållits vid det särskilda utropet, tillämpas 39 § även vid det gemensamma utropet.

Vid tillämpning av 40 § skall prövningen, huruvida avsevärt högre köpeskillning kan uppnås, avse den sammanlagda köpeskillningen för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen.

Handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet skall utropas på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Fordran som på grund av gemensam inteckning är förenad med pant rätt i såld fastighet betalas kontant, om ej köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

Fortsatt inteckningsansvar

56 § Sådant förordnande av överexekutor om fortsatt inteckningsansvar som avses i 6 kap. 12 § jordabalken får meddelas på begäran av köparen.

Har fastighet sålts i fall som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje punkten jordabalken, får förordnande om fortsatt inteckningsansvar meddelas beträffande gemensam inteckning som besvårar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran för vilken panträtt på grund av inteckningen åtnjutes blivit täckt. Om medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevets belopp, får förordnande ej meddelas beträffande motsvarande del av inteckningen.

Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillningens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för överexekutor.

Försäljning under hand av fastighet

57 § Utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten.

Innan fastigheten utbjödes till försäljning under hand, skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig.

58 § Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller



avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att kostnaden för förfarandet blir täckt. Rätt på grund av ägarhypotek anses icke som fordran i den mån ej ägarhypoteket är utmätt.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden avstått från täckning av kostnaden för förfarandet, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid äger 47 § motsvarande tillämpning.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 35 § föreskrives i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling upprättats. Försummas det är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, äger bestämmelserna i 43 § om handpenning motsvarande tillämpning. Vad i 43 § första stycket sägs om auktion gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer överexekutor köpevillkoren.

59 § Försäljningen sker genom upprättande av köpehandling, som underskrives av överexekutor och köparen.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har försäljningen föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Om ägaren ej godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast under-
rättas om skedd försäljning.

60 § Har köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § fjärde stycket och försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar överexekutor köpebrev.

Överklagas försäljningen, äger 48 § motsvarande tillämpning.

61 § Säljes ej egendomen under hand, skall den utbudas till försäljning på auktion, om ej sökanden avstår därför.

Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet

62 § Bestämmelserna i 3—61 §§ gäller i tillämpliga delar fast egendom som utmätts medan gäldenärens rätt till egendomen är villkorlig och andel i fastighet som blivit utmätt, om ej annat följer av 63—69 §§.

63 § Har i fall, då överlåtelse av fastighet är beroende av villkor, fastigheten tagits i mät för fordran hos överlåtaren, får försäljning icke ske förrän det visar sig om villkoret uppfylles.

Om del av fastighet genom överlåtelse kommit i särskild ägares hand och fastigheten tagits i mät för fordran hos överlåtaren innan fastighetsbildning som enligt lag utgör villkor för överlåtelsens giltighet kommit till stånd, äger första stycket motsvarande tillämpning. Skulle det medföra betydande tidsutdräkt att avvakta huruvida fastighetsbildningen



kommer till stånd, får dock fastigheten säljas med förbehåll för den rätt som tillkommer förvärvaren. Försäljningen omfattar då även gäldenärens rätt mot förvärvaren. Köparen svarar för gäldenärens skyldigheter mot förvärvaren.

64 § Har i fall, då förvärv av fastighet eller del av fastighet är beroende av villkor, egendomen tagits i mät för fordran hos förvärvaren, skall överexekutor utbjuda gäldenärens rätt till egendomen till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Kommer försäljning till stånd, svarar köparen för gäldenärens skyldigheter mot sin fångesman. Ansökan om inteckning som gjorts samma dag som utmätningen eller senare förfaller genom försäljningen, om ej överexekutor på begäran av köparen förordnar annat.

Kan det utan betydande tidsutdräkt avvaktas om det för förvärvet gällande villkoret uppfylles, kan anstånd med försäljningen medges tills det visar sig om så blir fallet. Om villkoret uppfylles, sker försäljning i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom.

När försäljning som skett enligt första stycket vunnit laga kraft samt köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, utfärdar överexekutor köpehandling.

65 § Bestämmelserna i 63 och 64 §§ gäller ej, om den fordran för vilken utmätning skett var förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten.

66 § Om villkoret uppfylles i fall som avses i 63 § eller förvärvet går åter i fall som avses i 64 § andra stycket, skall överexekutor driva in och bjuda ut till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Härvid tillämpas den ordning som gäller i fråga om utmätt fordran eller rättighet.

67 § Om andel i fastighet blivit utmätt, kan överexekutor på yrkande av sökanden, andelens ägare eller annan delägare förordna, att hela fastigheten skall säljas. Yrkande som framställs av någon av de därtill berättigade skall delges de övriga med föreläggande att inkomma med yttrande inom viss tid. I fråga om hinder mot den begärda försäljningen äger 6 och 7 §§ lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt motsvarande tillämpning.

68 § Förordnas enligt 67 § om fastighetens försäljning, räknas hela fastigheten som utmätt när beslutet meddelas. Fastigheten får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

Om hela fastigheten skall säljas på auktion, skall av sakägarförteckningen framgå vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel. Skyddsbeloppet skall bestämmas så att fordringar, som gäller i den först utmätta andelen enbart eller i nämnda andel jämte annan andel och som har bättre rätt än exekutionsfordringen, samt kostnaden för förfarandet blir fullt täckta.

Är någon av delägarna i konkurs, får borgenär utöva anslutningsrätt enligt 13 § även om han har förmånsrätt endast i andel av fastigheten.



69 § Framställs ej yrkande enligt 67 § eller vinner sådant yrkande ej bifall, skall överexekutor låta utbjuda den utmätta andelen till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detsamma gäller, om yrkande enligt 67 § bifalles men försäljning av fastigheten ej kommer till stånd.

När försäljning som skett enligt första stycket vunnit laga kraft samt köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, utfärdar överexekutor köpebrev.

Särskilda bestämmelser

70 § I fråga om överexekutors behörighet i ärende som avses i denna lag äger 10 kap. 10 § rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Finner överexekutor att han ej får upptaga ärendet, skall det överlämnas till behörig överexekutor.

71 § Talan mot beslut i fråga som avses i 49 eller 67 § föres särskilt. Överexekutor skall delge tappande part beslutet, om beslutet ej meddelats i hans närvaro.

Har överexekutor upptagit ärende enligt denna lag, får talan om att överexekutor ej var behörig enligt 70 § icke föras.

Beträffande talan mot överexekutors beslut enligt denna lag gäller i övrigt utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

72 § När fast egendom eller tillbehör sålts enligt denna lag, har köparen rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat. Är fråga om skyldighet för förre ägaren att avflytta, äger 193 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) motsvarande tillämpning.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Lagens bestämmelser om kungörande av och underrättelse om auktion skall dock tillämpas redan dessförinnan, om auktionen skall äga rum efter ikraftträdandet.

2. Har yrkande, som avses i 35 § eller 37 § 3 mom. andra stycket förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, före nya lagens ikraftträdande framställts hos rätten, äger borgenären få det prövat av rätten. Hålles i sådant fall bevakningssammanträde efter nya lagens ikraftträdande, skall borgenären göra anmälan om yrkandet senast vid sammanträdet.

3. Nya lagens bestämmelser om tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken tillämpas beträffande ränta, som enligt 26 eller 27 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken i stället för sådant tillägg skall beräknas på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag.

4. Vid tillämpning av nya lagens bestämmelser anses fordran, för vilken fast egendom vid tiden för bevakningssammanträdet utan inteckning häftar enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken, såsom fordran som är förknädd med panträtt. Därvid gäller att fordringen skall betalas kontant.



Punkt 3 äger motsvarande tillämpning beträffande ränta på sådan fordran.

5. Enligt äldre bestämmelser intecknad ränta eller annan sådan fordran, som icke är bestämd till kapitalet, upptages i sakägarförteckning enligt nya lagens regler om fordran med panträtt och beräknas därvid till det belopp som efter en räntefot av fem procent om året utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Är fråga om livränta, skall dock beräkningen ske med ledning av 3 § lagen (1967: 531) om trygghande av pensionsutfästelse m. m.

6. Nya lagens bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller också annan sådan särskild rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre bestämmelser besvärar fast egendom.

7. Skall ersättning utgå till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån som enligt äldre bestämmelser besvärar fast egendom och icke bibehålles vid försäljning av egendomen, beräknas utdelning för det kapitalvärde vartill förmånen i pengar eller varor efter ortens pris beräknas uppgå på tillträdesdagen. I fråga om kapitalvärdets beräkning äger därvid punkt 5 motsvarande tillämpning.

8. Vad som i nya lagen föreskrives om tomträtt gäller även vattenfallsrätt, som upplåtits enligt lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

9. Bestämmelserna i 11 § nya lagen äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller eljest i samband med rättegång utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

10. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

Det alla som vederbör hava sig hörsamligen att efterrätta. Till yttermera visso hava Vi detta med egen hand underskrivit och med Vårt kungl. sigill bekräfta låtit.

Stockholms slott den 14 maj 1971.

GUSTAF ADOLF
(L. S.)

CARL LIDBOM
(Justitiedepartementet)

