



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Pernilla Barsöe

Exekutiv försäljning av
industritillbehör

Examensarbete
20 poäng

Handledare:
Thed Adelswärd

Ämnesområde:
Obeståndsrätt

Termin
VT 2001

Innehåll

1	INLEDNING	4
1.1	Syfte	4
1.2	Problemställning	4
1.3	Avgränsningar	4
1.4	Metod	5
2	TILLBEHÖR TILL FASTIGHET ENLIGT JB 2 KAP.	6
2.1	Allmänna fastighetstillbehör JB 2 kap. 1 §	6
2.1.1	NJA 1985 s. 365	6
2.2	Byggnadstillbehör JB 2 kap. 2 §	8
2.2.1	NJA 1985 s. 232	8
3	INDUSTRITILLBEHÖR ENLIGT JB 2 KAP. 3 §	10
3.1	Rekvisiten i JB 2 kap. 3 §	11
3.1.1	“Industriell verksamhet”	11
3.1.2	“Är inrättad”	12
3.1.3	“Helt eller delvis”	12
3.1.4	“Maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna”	12
3.1.5	“Fordon, kontorsutrustning och handverktyg”	13
3.2	Tillbehörsförklaring enligt JB 24 kap.	14
3.2.1	NJA 1997 s. 660	15
3.3	Återtagandeförbehåll samt leasing	17
3.3.1	JB 2 kap. 4 § 1 st. 1 punkten	17
3.3.2	JB 2 kap. 4 § 1 st. 2 punkten	18
3.3.3	Leasade föremål	19
3.3.4	Föremål införskaffade med återtagandeförbehåll	19
3.3.5	Skiljedom meddelad av Torgny Håstad	21
4	EXEKUTIV FÖRSÄLJNING AV INDUSTRI TILLBEHÖR	23
4.1	Förutsättningar för separat tillbehörsförsäljning	23
4.1.1	Sammanträde enligt UB 12 kap. 14 §	24
4.1.2	Tvist angående vad som är tillbehör	25
4.2	Tillbehörsförklaring enligt UB 12 kap. 38 §	26
4.2.1	Skadeståndsskyldighet vid felaktig myndighetsutövning	27
4.2.2	NJA 1987 s. 954	28
4.2.3	12:38-förklaringens bundenhet	30
4.2.4	NJA 1996 s. 693	31

4.3	Formerna för separat tillbehörsförsäljning	33
4.4	Försäljning av industritillbehör under hand	33
4.4.1	Anbudsförfarandet	34
4.4.2	Underhandsförsäljningens ogiltighet	36
4.5	Försäljning av industritillbehör på auktion	36
4.5.1	Förberedande åtgärder	37
4.5.2	Redogörelse för vad som förekommit i målet	38
4.5.3	Försäljning i uppslag	38
4.5.4	Godtagbart bud	39
4.5.5	Nytt utrop och nytt försäljningsförsök	40
4.5.6	Handpenningens förverkande	41
4.5.7	Betalning och betalningsmedel	42
4.6	Försäljning av egendom som innehas under förbehåll om återtaganderätt	43
4.6.1	Utmätning hos säljaren	43
4.6.2	Utmätning hos köparen	43
4.7	Fördelning av influtna medel	45
4.8	Återvinning av i försäljning felaktigt inbegripna föremål	46
5	SLUTSATS	48

Förord

I januari 1997 anlände jag till Lund för att påbörja mina studier vid Juridiska fakulteten vid Lunds universitet. Drygt fyra och ett halvt år senare börjar desamma närma sig sitt slut. Jag har under hela min studietid backats upp av min familj och mina vänner, och för detta skall ni ha ett stort tack.

Jag vill också rikta ett tack till Susanna Maras och Olof Genell vid Kronofogdemyndigheten i Göteborg. Susanna vill jag tacka för att hon tog på sig att bolla ut frågan om ett bra uppsatsämne bland sina kollegor på fastighetsförsäljningsavdelningen, och Olof vill jag tacka för att han kom med ”det vinnande förslaget”.

Sist men inte minst vill jag tacka Jonathan. Du får mig att orka när tillvaron känns som mest motig, och du får mig att tro på mig själv när självkänslan är som lägst.

Kungsbacka 17 november 2001

Pernilla Barsöe

Sammanfattning

Syftet med denna uppsats är att, på förslag från fastighetsförsäljningsavdelningen vid Kronofogdemyndigheten i Göteborg, redogöra för vad som egentligen är industritillbehör enligt JB 2 kap 3 §, samt vilka alternativ som står till buds när dessa tillbehör skall säljas exekutivt, separat från själva fastigheten.

Uppsatsen inleds med en kort genomgång av JB:s två andra tillbehörsgrepp: allmänna fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 1 § och byggnadstillbehör enligt JB 2 kap. 2 §. De allmänna fastighetstillbehören har en omedelbar anknytning till marken, exempelvis en anläggning, träd och växter. Byggnadstillbehören har endast en medelbar anknytning till marken. De hör till fastigheten på grund av sitt samband med en byggnad som anbragts på fastigheten för stadigvarande bruk, exempelvis en hiss, ett element och en markis.

I kapitel 3 ges en utförlig presentation av vad som är industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §. Industritillbehören är, likt de allmänna fastighetstillbehören, omedelbara genom sin oförmedlade anknytning till fastigheten som sådan. Exempel på industritillbehör är ”maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna”¹. Kapitel 3 tar även upp situationen när fastighetsägaren avger en tillbehörsförklaring enligt JB 24 kap. med innebörden att all fastighetsägarens egendom av industritillbehörskaraktär, omedelbart, rättsligen skiljs från fastigheten och förvandlas till lös egendom, samt situationen då föremål är inköpta med förbehåll om återtaganderätt för säljaren eller genom leasing.

I kapitel 4 går vi bland annat igenom förutsättningarna för separat tillbehörsförsäljning; kravet är att det skall vara sannolikt att tillbehör med fördel kan säljas för sig. De två försäljningsalternativen, försäljning på offentlig auktion alternativt under hand, behandlas, liksom vilket ansvar som åvilar KFM vid förrättande av en dylik exekutiv försäljning. Kapitlet avrundas genom att frågorna om hur influtna medel skall fördelas, samt vilka möjligheter tredje man har att återvinna i en försäljning felaktigt inbegripna föremål, besvaras.

¹ JB 2 kap. 3 § 1 st.

Förkortningar

DepC	Departementschef(en)
FRL	Förmånsrättslag (1970:979)
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätt(en)
Ibid.	Ibidem (på samma ställe som i föregående hänvisning)
IM	Inskrivningsmyndighet(en)
JB	Jordabalk (1970:994)
JBU	Jordabalksutredningen
JustR	Justitieråd
KFM	Kronofogdemyndighet(en)
KKredL	Konsumentkreditlag (1992:830)
LAN	Lagen om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl. (1978:599)
LB	Lagberedningen
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avdelning I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avdelning II
Prop.	Proposition
SkL	Skadeståndslag (1972:207)
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
TR	Tingsrätt(en)
UB	Utsökningsbalk (1981:774)
UBP	Promulgationslag till utsökningsbalken
UB-prop.	Prop. 1980/81:8 med förslag till utsökningsbalk
UF	Utsökningsförordning (1981:981)
UL	Utsökningslag (1877:31 s. 1)
ÖE	Överexekutor ²

² ÖE ersattes av KFM som försäljningsmyndighet genom prop. 1980/81:8.

1 Inledning

1.1 Syfte

Syftet med uppsatsen är att redogöra för vilka föremål som utgör industritillbehör enligt JB:s bestämmelser härom samt vilka alternativ som står till buds när dylika tillbehör skall säljas genom exekutiv försäljning, separat från fastigheten.

1.2 Problemställning

I huvudsak är uppsatsen deskriptiv; den beskriver det exekutiva förfarandet vid separat tillbehörsförsäljning, från det första sammanträdet till den slutliga köpeskillingsfördelningen. Ett antal frågor kommer dock i och med den deskriptiva karaktären att besvaras.

Vilka föremål utgör egentligen industritillbehör? Bestämmelsen om industritillbehör i JB 2 kap. 3 § är ju endast supplerande till bestämmelserna i samma kapitel om allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehör.

Vanligtvis sker exekutiv försäljning av en fastighet och dess tillbehör. Under vissa förutsättningar, nämligen när det är sannolikt att tillbehören med fördel kan säljas för sig, är det dock möjligt att sälja tillbehören separat från fastigheten. Vad krävs för att dessa förutsättningar skall anses uppfyllda?

Försäljning av industritillbehör kan ske antingen på offentlig auktion eller under hand. Vad avgör vilken försäljningsform som skall väljas?

Med hänsyn till värdet av en fastighets tillbehör eller av annan orsak, kan KFM, vid auktion, avge en så kallad 12:38-förklaring, i vilken anges vilken egendom som skall följa fastigheten. Är en sådan förklaring gällande över JB:s regler om vilka föremål som följer fastigheten på grund av deras tillbehörskaraktär?

1.3 Avgränsningar

Uppsatsen begränsar sig till att behandla de fall där industritillbehör säljs exekutivt genom separat tillbehörsförsäljning. I samband härmed kommer JB:s övriga tillbehörskategorier att något beröras liksom hur man kan gå tillväga om ett föremål felaktigt inbegripits i en försäljning.

Exekutiv försäljning av fastigheter i allmänhet kommer inte behandlas. Dessutom bortses från de fall där industritillbehören hör till gemensamt intecknade fastigheter eller till ett konkursbo. I det senare fallet är det inte ovanligt att konkursförvaltaren ombesörjer försäljningen av tillbehör; KFM

uppdrar åt konkursförvaltaren att biträda myndigheten till exempel genom att denne inforrar anbud och gör den förberedande anbudsprövningen.

1.4 Metod

Jag har i huvudsak använt mig av doktrin och praxis i min strävan att redogöra för industritillbehör samt den exekutiva försäljningen av desamma. Peter Westerlinds kommentar till JB och Torkel Gregow, Peter Löfmarck och Gösta Walins kommentar till UB har varit ovärderliga. Med hjälp av praxis har jag sökt ytterligare belysa och exemplifiera avhandlade områden.

2 Tillbehör till fastighet enligt JB 2 kap.

JB 2 kap. reglerar vad som utöver jorden hör till varje enskild fastighet, det vill säga vad som anses vara tillbehör till fastighet. Man talar om allmänna fastighetstillbehör³, byggnadstillbehör⁴ och industritillbehör⁵.

2.1 Allmänna fastighetstillbehör JB 2 kap. 1 §

De allmänna fastighetstillbehören har direkt anknytning till marken, och är så kallade omedelbara tillbehör.⁶ För att en byggnad eller annan anläggning skall anses vara fastighetstillbehör krävs att föremålet anbragts på fastigheten för stadigvarande bruk. Fullständigt sammanfogande med marken är inte nödvändigt.⁷ Att ett föremål hålls på plats av sin egen tyngd, såsom till exempel en oljecistern, är tillräckligt.⁸ I vissa fall kan föremålet vara anknutet till annan mark, men ändå utgöra fastighetstillbehör. Så är fallet bland annat vid utövning av servitut samt ledningsrätt.⁹

Paragrafen uppräknar tre slag av allmänna fastighetstillbehör: 1) anläggning; 2) på rot stående träd och andra växter; samt 3) naturlig gödsel. Under anläggning sorterar bland annat murar, broar, andra transportanläggningar och oljecisterner.¹⁰ I allmänhet kan man utgå från att byggnader som kräver bygglov enligt plan- och bygglagen är att anse som allmänna fastighetstillbehör enligt JB.¹¹

2.1.1 NJA 1985 s. 365

Kjell L var tillsammans med sin hustru Berit L lagfaren ägare till jordbruksfastigheten Stenstan 1:22 i Brunskogs socken, Arvika kommun. I mars 1983 såldes fastigheten på exekutiv auktion

Vid det bevakningssammanträde som hölls omedelbart före auktionen, meddelades att Ladugårdsinrede i Kvänum AB (nedan kallat bolaget) anmält en fordran om 193.244 kr avseende en silo som bolaget hade levererat. Bolaget hävdade att silon överlåtits med äganderättsförbehåll samt att den utgjorde lös egendom och därför inte skulle ingå i försäljningen av fastigheten. Bolaget åberopade ett köpeavtal där Kjell L stod som köpare

³ JB 2 kap. 1 §.

⁴ JB 2 kap. 2 §.

⁵ JB 2 kap. 3 §.

⁶ Gustavsson, Jordabalkens tillbehörsreglering, s. 12.

⁷ SOU 1947:38 s. 86.

⁸ NJA 1925 s. 317.

⁹ Stark, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar av Hans Stark, s. 166 f.

¹⁰ Ibid., s. 167.

¹¹ Ibid., s. 167.

och där betalningsvillkoren löd ”5 års leasing, silon förblir säljarens egendom till full betalning skett”. KFM ansåg dock att silon utgjorde ett fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. och silon kom sedermera att ingå i försäljningen av fastigheten.

Kjell L och bolaget anförde besvär i HovR över den exekutiva auktionen och yrkade att auktionen skulle hävas såvitt avsåg siloanläggningen. HovR lämnade besvären utan bifall.

Kjell L och bolaget anförde åter besvär.

Enligt bolaget har silon och fastigheten inte kommit i samma ägares hand på grund av den villkorade överlåtelsen mellan bolaget och Kjell L. Bolaget hävdade också att silon är transportabel och alltså inte har uppförts för stadigvarande bruk på fastigheten. Siloanläggningen kan inte heller anses ha sådant samband med fastigheten att den kan anses utgöra fastighetstillbehör som konstituerar fast egendom.

Mellersta Sveriges Föreningsbank, Wermlands hypoteksförening och lantbruksnämnden i Värmlands län bestred bifall till besvären. De anförde bland annat att Kjell L såsom ägare av fastigheten tillfört fastigheten siloanläggningen, och att anläggningen vid tillförandet blivit ett fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 1 §. Under dessa förhållanden var JB 2 kap. 4 § inte tillämplig och äganderättsförbehållet har ingen sakrättslig verkan. Siloanläggningen skall med hänsyn till dess konstruktion anses avsedd för stadigvarande bruk på fastigheten. I fall som detta, där det rör sig om en leasad silo som uppförts på en jordbruksfastighet, kan man normalt utgå från att denna installeras i fastighetsägarens intresse. I leasingavtalet går att utläsa att silon övergår till fastighetsägaren när full betalning skett. Detta tyder på att silon installerats i fastighetsägarens intresse för att brukas stadigvarande på fastigheten.

HD ansåg att siloanläggningen utgör ”sådan i 2 kap 1 § 1 st JB avsedd anläggning som anbragts på fastigheten för stadigvarande bruk”. En motsatsvis tolkning av JB 2 kap. 4 § borde medföra att dylik egendom, utan hinder av till exempel äganderättsförbehåll, är fast egendom, under förutsättning att det är fastighetsägaren själv som tillfört fastigheten densamma. Visserligen har lagfart på fastigheten meddelats för både Berit L och Kjell L, medan leasingkontraktet upptar Kjell L som ensam förvärvare av siloanläggningen. Detta är dock omständigheter som inte åberopats i målet till stöd för påståendet att anläggningen tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren. I målet har ingen annan omständighet förekommit som föranleder att anläggningen skall anses ha blivit tillförd fastigheten av annan än fastighetsägaren. HD lämnade således besvären utan bifall.

2.2 Byggnadstillbehör JB 2 kap. 2 §

Byggnadstillbehören har ett medelbart med samband fastigheten. Det handlar om föremål som genom sitt samband med en byggnad hör till fastigheten.¹² För att tillräckligt samband mellan föremål och byggnad skall anses föreligga krävs dels att byggnaden blivit försedd med föremålet (påtagligt yttre samband), dels att föremålet är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna (ändamålsgemenskap).

Ett påtagligt yttre samband är uppfyllt beträffande all fast inredning.¹³ Rekvisitet ”försedd” skall dock inte läsas i allmänspråklig mening utan i juridiskteknisk; föremålet skall ha tillförts byggnaden så att det kan användas på normalt sätt i denna.¹⁴ ”En maskin skall installeras fysiskt och göras funktionsduglig, t.ex. genom anslutning till el-nätet, men om anslutning sker när maskinen står i lagerlokal eller liknande och föränleds av kontroll, demonstration etc. blir maskinen ändå inte byggnadstillbehör till byggnaden i vilken den befinner sig.”¹⁵

Ändamålsgemenskap kräver att fråga skall vara om föremål som är mycket typiska tillbehör till byggnader. Ändamålsgemenskap skall enligt förarbeten föreligga i objektiv mening, det vill säga ingen hänsyn skall tas till en viss nyttjares speciella behov. Föremålets nytta för en genomsnittlig ägare eller brukare av fastigheten skall vara avgörande.¹⁶

2.2.1 NJA 1985 s. 232

I maj 1979 sålde Ångpannefabriken Veå AB (nedan kallad Veå) en hetvattenpanna till trädgårdsmästaren Bertil A. Pannan var avsedd att installeras för fliseldning på Bertil A:s fastighet Fogdarp 4:18. Samma dag undertecknades en bekräftelse ”att utrustningen enligt rubr. ordererkännande blir beställarens egendom först när full likvid erlagts”.

I februari 1980 försattes Bertil A i konkurs vid Eslövs TR. I konkursen bevakade Veå en fordran på 876.152 kr jämte ränta, avseende återstående likvid för fliseldningsanläggningen. Veå åberopade äganderättsförbehållet och menade att full betalning borde utgå. I mars 1981 anmärkte konkursförvaltaren att Veå endast skulle anses ha en oprioriterad fordran vilket godtogs av TR. Även HovR lämnade besvären utan bifall då de konstaterade att äganderättsförbehåll icke grundar någon i lag stadgad förmånsrätt, samt att en tvist rörande ett äganderättsförbehålls giltighet skall prövas i ordinär tvistemålsprocess.

¹² Stark, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar av Hans Stark, s. 167.

¹³ Ibid., s. 167.

¹⁴ Gustavsson, Jordabalkens tillbehörsreglering, s. 16.

¹⁵ Ibid., s. 16.

¹⁶ Ibid., s. 17.

Fastigheten Fogdarp 4:18 såldes på exekutiv auktion i februari 1981 till Kerstin K. Veå stämde Kerstin K och yrkade att TR måste förklara att Veå ägde bättre rätt till fliseldningsanläggning än Kerstin K. Som grund härför åberopade Veå äganderättsförbehållet, vilket Kerstin K enligt Veå haft kännedom om.

Kerstin K vitsordade att hon ägt kännedom om äganderättsförbehållet, men bestred käromålet under åberopande av att fliseldningsanläggningen var att anse som fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 2 §, vilket gjorde äganderättsförbehållet verkningslöst enligt JB 2 kap. 5 § då anläggningen infogats i den fasta egendomen.

TR konstaterade att värmepannan hade anslutits till det befintliga rörsystemet på fastigheten Fogdarp 4:18. Systemet var avsett att till största delen värma upp växthus och därjämte vissa kontors- och bostadsutrymmen. Det avgörande i tvisten var huruvida fliseldningsanläggningen var att anse som byggnads- eller industritillbehör. Av lagtexten framgår otvetydigt att byggnadstillbehör är det primära begreppet, och att ett föremål endast kan vara industritillbehör om det inte är att anse som byggnadstillbehör. Såsom exempel på typiska byggnadstillbehör (föremål som i alla byggnader är att anse som byggnadstillbehör) ger JB 2 kap. 2 § bland annat värmepanna och ledning för värme. TR ogillade käromålet.

HovR fastställde i dom TR:s dom.

Enligt HD stod det klart att fliseldningsanläggningen som anslutits till det befintliga rörsystemet ersatt den tidigare anläggningen, vilken varit ägnad till stadigvarande bruk för byggnaderna. HD fortsatte:¹⁷ ”En utrustning av det slag det här gäller och som har tillförts en fastighet är otvivelaktigt till sin karaktär sådan egendom som typiskt sett är att anse som byggnadstillbehör enligt 2 kap 2 § JB.” HD fastställde HovR:s dom.

¹⁷ NJA 1985 s. 232, s. 234.

3 Industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §

För att ett föremål skall anses vara ett industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 § gäller två krav. För det första skall fråga vara om en fastighet med industriell verksamhet som tillförs utrustningen att användas i verksamheten. För det andra krävs att den aktuella utrustningen inte uppfyller kraven för tillbehör enligt JB 2 kap 1 eller 2 §§.¹⁸ I den mån industriell utrustning faller utanför industritillbehörskretsen omfattas den inte av fastighetspanträtten utan kan istället tjäna som grundval för företagsinteckning.¹⁹

JB 2 kap. 2 § 5 p. upptar som byggnadstillbehör till fabrikslokal, kylsystem och fläktmaskineri. I fråga om fastighet där industriell verksamhet bedrivs har man således, beträffande den industriella utrustningen, att räkna med dels en kärna av egentliga byggnadstillbehör enligt JB 2 kap. 2 § 5 p., och dels en vidare krets av så kallade industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §. För att klargöra hur man rätt bör förstå JB:s gränsdragning mellan å ena sidan industriutrustning som utgör byggnadstillbehör och å andra sidan övrig industritrustning av tillbehörskaraktär följer nedan ett klargörande av DepC.²⁰

”Det av beredningen här berörda spørsmålet är tämligen komplicerat. Så som jag i det föregående karakteriserat rekvisitet stadigvarande bruk torde detta i normalfallet – utan någon uttrycklig begränsning – ligga ganska nära beredningens ståndpunkt, att maskinell utrustning skall räknas som byggnadstillbehör endast om den tjänar till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet. Kravet att utrustningen skall vara så typisk, att en efterföljare i fabrikslokalen kan antas ha användning för den – låt vara måhända inte i exakt samma utsträckning som företrädaren – även om han vill driva annan tillverkning torde i det stora flertalet fall innebära, att maskiner, redskap m.m. inte blir att betrakta som byggnadstillbehör. En motsatt bedömning bör bli resultatet i fråga om utrustning, som har till ändamål att göra själva fabrikslokalen brukbar för industriell verksamhet i allmänhet. Här kan exempelvis fläktmaskinerier och kylsystem, vilka torde vara till nytta för varje industriidkare. Sådan utrustning bör alltså utgöra byggnadstillbehör. Det bör emellertid med anledning av lagberedningens överväganden inte döljas, att speciella situationer kan uppstå, där man kan vara tveksam huruvida inte en maskin är ägnad till stadigvarande bruk för viss byggnad. Jag tänker här på sådana industribyggnader, som helt skräddarsyttts för att passa till en särskild maskinell utrustning. Är det uppenbart att byggnaden inte är åtminstone begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, kan man hävda, att byggnaden i princip har samma livslängd som verksamheten på platsen och därmed som den maskinella utrustningen. I ett sådant fall, liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst ”skal” runt en större anläggning – exempelvis runt en masugn – och måste rivas, om anläggningen skall flyttas, torde man knappast kunna undgå att betrakta den ifrågakommande utrustningen som tillbehör till byggnaden. Det nu anförda kan synas tyda på att det i fråga om industrifastigheter måste uppkomma svårigheter att tillämpa den nu aktuella regeln. Så torde dock inte bli fallet. Spörsmålet har [...] betydelse endast i de fall,

¹⁸ Fastighetstillbehör – En antologi: Fastighetstillbehör och äganderätsfrågor, s. 28.

¹⁹ Stark, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar av Hans Stark, s. 168.

²⁰ Prop. 1966:24 s. 91.

då maskiner är förhyrda eller köpta under äganderättsförbehåll.²¹ De mycket stora maskiner eller anläggningar, som till äventyrs kan komma att anses som byggnadstillbehör, torde emellertid mera sällan förhyras eller säljas på avbetalning. Betydelsen av att de nu berörda speciella formerna för finansiering av industriell verksamhet kan bedrivas ostört även framgent synes dock kräva en viss restriktivitet vid tolkningen av begreppet byggnadstillbehör såvitt avser industribyggnader.”

3.1 Rekvisiten i JB 2 kap. 3 §

Industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 § är likt de allmänna fastighetstillbehören i JB 2 kap. 1 §, omedelbara; de har en oförmedlad anknytning till fastigheten som sådan.²² Betonas skall ännu en gång att paragrafen är supplerande i förhållande till 1 och 2 §§ . Här skall närmare redogöras för vad som avsetts vara innebörden av ifrågavarande rekvisitformuleringar.

3.1.1 “Industriell verksamhet”

Anknytningsobjektet för dessa tillbehör är som sagt fastigheten som sådan.²³ Vilken anknytning som helst kan dock inte komma i fråga. Lagen kräver att det skall röra sig om en ”fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet”. Viss kvalifikation förutsätts dock även hos verksamheten; vilket industriellt inslag som helst räcker inte till för att göra en fastighet godtagbar som anknytningsobjekt för industritillbehör.²⁴

Enligt departementschefen avsågs med industriell verksamhet endast så kallad fabriksindustri, det vill säga verksamhet där produktionen sker med maskinell utrustning av sådan omfattning, att den därför använda fastigheten påtagligt präglas av verksamheten.²⁵ Vid lagrådsbehandlingen uttryckte dock flertalet ledamöter en annan åsikt, som framgår av följande uttalande:²⁶ ”Att uttrycket industriell verksamhet innebär en begränsning med avseende å rörelsens art är tydligt; vad departementschefen anför härom föranleder icke någon erinran. I vad mån i uttrycket ligger en begränsning med avseende å rörelsens storlek eller omfattning är däremot tveksamt. Så mycket torde dock vara klart, att uttrycket icke, såsom departementschefen sammanfattningsvis i specialmotiveringen antytt, innefattar en begränsning till enbart s.k. fabriksindustri. Av vad vi tidigare yttrat framgår, att det vore i hög grad önskvärt att tillämpningsområdet för reglerna om industritillbehör inskränktes till att avse endast sådana fastigheter varå bedrives en något mera omfattande industriell verksamhet. Det synes emellertid knappast görligt att uppdraga en sådan gränslinje med godtagbar klarhet utan att tillgripa något system med offentlig registrering av de fastigheter som skall anses som industrifastigheter. Denna utväg har emellertid avvisats. Något uttryck som med tillräcklig tydlighet skulle ange den i och för sig önskvärda begränsningen torde knappast stå till buds. Kravet på nödig klarhet och

²¹ Se härom JB 2 kap. 4 och 5 §§.

²² Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 120.

²³ Ibid., s. 120.

²⁴ Ibid., s. 121.

²⁵ Prop. 1966:24 s. 93.

²⁶ Prop. 1966:24 s. 118 f.

därmed rättssäkerhet föranleder därför, att man nödgas avstå från ytterligare inskränkning av tillämpningsområdet utöver den som ligger i att verksamheten skall vara industriell. Till belysning av vad förslaget får anses innebära må som exempel anges, att om ägaren till en hyresfastighet inreder en källarlokal för någon industriell verksamhet eller om ägaren till en villafastighet inrättat garaget, beläget i villan eller utgörande en fristående byggnad, för sådant ändamål, den maskinella utrustningen blir fast egendom.”

Sammanfattningsvis kan sägas att med ”industriell verksamhet” i JB 2 kap. 3 § avses produktion av varor med maskinella hjälpmedel. Något minimikrav beträffande rörelsens storlek eller omfattning i övrigt finns inte.²⁷ Ren hantverks- eller reparationsrörelse eller laborieverksamhet faller vanligtvis utanför vad som skall anses som industriell verksamhet.²⁸

3.1.2 “Är inrättad”

JBU ansåg att en tidsbestämmelse var nödvändig med hänsyn till inteckningshavarna; utan en dylik tidsbestämmelse skulle den industriella utrustningen ha upphört att vara fastighetstillbehör redan vid den tidpunkt, då driften av någon anledning lades ner.²⁹ Den allmänna uppfattningen var att utrustningen borde utgöra del av pantobjektet så länge den fanns kvar på fastigheten.³⁰ DepC ansåg att man skulle välja samma metod som tillämpades i 1895 års lag beträffande tillbehör till fabrikslokal. I 1895 års lag talade man om fasta maskiner såsom tillbehör till fabrik eller annan för industriell verksamhet ”inrättad” byggnad. Utrustningen var att betrakta som fabriksstillbehör intill dess byggnaden inrättades för annat ändamål, exempelvis bostadsfastighet.³¹

Ordet inrättad har således en i sammanhanget väsentlig temporal innebörd; ”så länge fastigheten bibehåller den struktur, som ordet implicerar, kvarstår industritillbehörsegenskapen utan hinder av att driften nedlagts”.³²

3.1.3 “Helt eller delvis”

Godtagbara anknytningsobjekt är inte bara fastigheter som exklusivt inrättats för industriell verksamhet. Fastigheter som delvis utnyttjas för andra ändamål än industriella kan också ha industritillbehör.³³ Reglerna om industritillbehör blir då tillämpliga på industridelen, medan på återstoden endast fastighets- och byggnadstillbehörsreglerna gäller.³⁴

3.1.4 “Maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten

²⁷ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 125.

²⁸ Stark, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar av Hans Stark, s. 168.

²⁹ SOU 1963:55 s. 255.

³⁰ Jfr prop. s. 93.

³¹ Prop. s. 93 f.

³² Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 126.

³³ Ibid., s. 126 f.

³⁴ Stark, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar av Hans Stark, s. 168.

för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna”

Syftet med denna extensiva tillbehörsbestämning var att gränsdragningen mellan fast och lös egendom skulle bli tydlig och skarp.³⁵ DepC ansåg dock att mycket lätt flyttbara föremål, vilka inte kunde anses representera något mera väsentligt värde som objekt för fastighetsinteckning, uteslöts från kretsen av tillbehör:³⁶

”En lösning som ligger nära till hands är [...] att visserligen i huvuddragen följa utredningsförslaget men – med risk för att gränsen då inte kan dras lika exakt som utredningen gjort – utesluta den mest lättroliga utrustningen från kretsen av tillbehör. För en sådan uteslutning talar den omständigheten att säkerhetsvärdet av utrustning, som avses här, synes kunna tillgodogöras bättre genom en inteckningsform som hänför sig till rörelsen än genom fastighetsinteckning. Som en lämplig sådan form framstår den företagsinteckning varom lagförslag utarbetats på grundval av förlagsinteckningskommitténs förslag. En inskränkning av tillbehörsbegreppet bör alltså ta sikte på att utesluta sådan utrustning, som saknar större värde för fastighetskrediten, därför att den har allt för svag anknytning till fastigheten. Det väsentliga är då att låta tillbehörskretsen omfatta den tyngre och mer permanenta maskinella utrustningen. [...] Utrustning, som tillförts fastigheten inte för att användas främst på denna utan för att användas ”i anslutning till denna”, bör uteslutas från kretsen av tillbehör. Härigenom kommer de externa transportmedlen att undantas från kretsen av industritillbehör, och man undgår komplikationerna av de föreslagna ”baseringsreglerna”. Utrustning, som tillförts fastigheten för att användas på denna, bör emellertid normalt kunna utgöra tillbehör. Ett krav på användning ”uteslutande” på fastigheten skulle kunna få olämpliga konsekvenser exempelvis i det fall, då avsikten är att en maskin skall användas huvudsakligen inom en och samma fastighet men meningen är att den också skall kunna brukas på en angränsande fastighet inom ett och samma fabriksområde. En sådan maskin bör kunna utgöra fastighetstillbehör. En lämplig avvägning torde nås om kravet utformas så att föremålet skall ha tillförts en fastighet för att användas huvudsakligen på denna. I ändamålsbestämningen ligger att användningen skall vara koncentrerad till fastigheten i fråga, utan att detta därför behöver hindra, att föremålet i mindre utsträckning kommer till användning utanför fastigheten.”

3.1.5 “Fordon, kontorsutrustning och handverktyg”

Fordon, kontorsutrustning och handverktyg undantas uttryckligen från att vara industritillbehör.³⁷ Såsom motiv för denna undantagsbestämmelse uttalade departementschefen att vissa föremål är mer lättskingrade än andra, i meningen ”utpräglat lätt flyttbara”; Sådana föremål bör uteslutas från kretsen av fastighetstillbehör.³⁸ Dessutom ansåg departementschefen att den extensiva tillbehörsbestämningen i sig kan vålla gränsdragningsproblem när en fastighet används för såväl industriell som annan verksamhet. Fordon och handverktyg är utrustning som typiskt kan komma till användning i båda verksamheterna. I sådana situationer uppstår lätt konkurrens mellan innehavare av fastighets- respektive företagsinteckning. Detta är ytterligare ett skäl för att utesluta de berörda föremålen från fastighetstillbehörskretsen.³⁹

³⁵ Se SOU 1963:55 s. 247 ff.

³⁶ Prop. 1966:24 s. 73.

³⁷ JB 2 kap. 3 § sista p.

³⁸ Prop. 1966:24 s. 74.

³⁹ Prop. 1966:24 s. 74.

Vilka fordon är det då som omfattas av undantagsregeln? Enligt uttalande i propositionen kan viss ledning för tolkning av begreppet ”fordon” hämtas i vägtrafikkungörelsen 2 §.⁴⁰ Enligt bestämmelsen i vägtrafikkungörelsen är ett fordon en ”anordning på hjul, band, medar eller liknande som är inrättad för färd på marken och ej löper på skenor”. Således omfattar undantagsregeln såväl traktorer som truckar och bandvagnar, medan lyftkranar och traverser på skenor samt apparater som normalt är stationära, men som försetts med hjul endast för att underlätta en begränsad förflyttning, är undantagna.⁴¹

Kontorsutrustning omfattar alla inventarier som huvudsakligen används inom kontorsverksamhet, exempelvis skrivbord, stolar, hyllor, skåp, mattor, armatur, skriv- och räknemaskiner. Datorer och fotokopieringsmaskiner omfattas i den mån de används ”på kontorssidan”.⁴² En fotokopieringsmaskin som används inom administrationen omfattas av undantagsregeln, medan en dylik maskin som används i ett tryckeri som ett led i produktionen, faller utanför och räknas till industritillbehören.⁴³

Med handverktyg avses samtliga småverktyg (exempelvis hammare, filar och tänger) samt lite större maskinella verktyg (exempelvis tryckluftsborrar och svetsaggregat), som en användare lätt kan bära med sig ensam. Viss ledning för tolkning av begreppet ”handverktyg” kan hämtas i de meddelanden som publiceras av Tekniska nomenklaturcentralen.⁴⁴

3.2 Tillbehörsförklaring enligt JB 24 kap.

Reglerna om fastighetstillbehör i JB kap. 2 kan sägas ha två syften: dels hjälper de till att fastställa vad som in dubio skall anses ha ingått i ett fastighetsköp, dels avgör de, vid konkurrens mellan fastighetsägarens olika borgenärer, vem som skall få tillgodogöra sig värdet av tillbehören.⁴⁵

I regel anses fastighetspant vara en bättre säkerhet än företagshypotek. Att hänföra industritillbehören till fastigheten ger således ofta den effekt de berörda parterna önskar uppnå. Ibland slår emellertid regeln fel. Sambandet mellan maskiner och fastighet är ibland inte så starkt. Maskinerna har kanske istället samband med företagets lösa egendom, till exempel verktyg, lager, patent och andra rättigheter. Vid en exekutiv försäljning kan detta minska intäkterna. Visserligen kan tillbehören säljas för sig jfr UB 12 kap. 14 §, och då ropas in av den som köpt egendomen, men det är ett ovanligt förfarande. I fall som det förevarande är en tillbehörsförklaring enligt JB 2 kap. 3 § andra p. och 24 kap. att föredra.⁴⁶

⁴⁰ Vägtrafikkungörelse (1972:603). När propositionen skrevs var vägtrafikförordningen den 28 september 1951 gällande rätt. Fordonsdefinitionen är dock densamma.

⁴¹ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 131 f.

⁴² Prop. 1966:24 s. 95.

⁴³ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 133.

⁴⁴ Prop. 1966:24 s. 95.

⁴⁵ Jensen, Panträtt i fast egendom, s. 28 f.

⁴⁶ Jensen, Panträtt i fast egendom, s. 29.

Bestämmelsen i JB 2 kap. 3 § andra p. infördes i samband med tillkomsten av lagen (1984:649) om företagshypotek, och den stadgar: ”Sådan egendom hör dock inte till fastigheten, om ägaren har avgett förklaring härom och förklaringen är inskriven i fastighetsboken enligt 24 kap.” En dylik förklaring kan endast avse en fastighets samtliga industritillbehör.⁴⁷

Rättsverkan av en tillbehörsförklaring är att all fastighetsägarens egendom av industritillbehörskaraktär, omedelbart, rättsligen skiljs från fastigheten och förvandlas till lös egendom.⁴⁸ Rättsverkan blir också den att fastigheten inte tills vidare kan tillföras någon ny utrustning av industritillbehörskaraktär.⁴⁹ Genom att avföra inskrivningen av förklaringen kan fastighetsägaren rättsligt återförena fastigheten med rörelseegendomen så att den åter utgör industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §.⁵⁰

3.2.1 NJA 1997 s. 660

Den 1 september 1987 överlät Finnboda AB (Finnboda) en flytdocka (nr 2) till Förvaltningsaktiebolaget Traven (Traven). Flytdockan låg såväl före som efter köpet vid varvet på fastigheten Sicklaön 37:41, till vilken Finnboda innehade tomträtt, och den nyttjades där av Finnboda efter köpet enligt ett hyresavtal mellan Finnboda och Traven.

Vid tiden för överlåtelsen förelåg koncerngemenskap mellan Finnboda och Traven genom att båda bolagen ägdes av Celsius Industrier AB (Celsius). Den 10 november 1988 överlät dock Celsius aktierna i Finnboda till Stockholmen Industrier AB. Efter den senare överlåtelsen förelåg således inte längre någon koncerngemenskap mellan parterna i hyresavtalet.

Den 22 december 1988 träffades ett andra hyresavtal mellan Traven och Finnboda, innehållande en optionsklausul. Avtalet gav i huvudsak Finnboda rätt att nyttja flytdockan och en skyldighet för Finnboda att på begäran av Traven förvärva flytdockan. För de fall optionen påkallades, förbehöll sig Traven äganderätten till flytdockan, fram till dess att köpeskillingen var betald.

Den 23 december 1988 inskrevs av IM en förklaring enligt JB 2 kap. 3 §. Ansökan, som åberopade JB 24 kap., löd i nu aktuell del: ”Finnboda AB, såsom innehavare av tomträten till Sicklaön 37:41 i Nacka kommun förklarar härmed att en st flytdocka, betecknad Flytdocka nr 2, byggd 1912, med längd över block om 195 m och med lyftkapacitet om 28.000 ton, inte hör till tomträten.”⁵¹

Den 25 augusti 1989 begärde Traven att Finnboda skulle förvärva flytdockan. Den 13 november 1990, innan Finnboda erlagt hela köpeskillingen, försattes bolaget i konkurs.

⁴⁷ Se NJA 1997 s. 660.

⁴⁸ Se NJA 1997 s. 660.

⁴⁹ Se prop. 1983/84:128 s. 96 f.

⁵⁰ Se JB 24 kap. 2 §.

⁵¹ NJA 1997 s. 660 s. 661.

I ansökan om stämning yrkade Traven att TR skulle fastställa att Traven hade separationsrätt i Finnbodas konkurs till flytdockan i fråga. Finnbodas konkursbo bestred Travens yrkande.

TR hänsköt till HD:s prövning frågan huruvida Traven erhållit en sakrättsligt skyddad äganderätt till flytdockan a) genom köpeavtalet av den 1 september 1987 eller b) genom inskrivningen den 23 december 1998 av förklaringen enligt JB 2 kap. 3 § och därför, på grund av sitt äganderättsförbehåll, hade separationsrätt till flytdockan i Finnbodas konkurs.

HD konstaterade att flytdockan, vid överlåtelsen, utgjorde ett så kallat industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §. Enligt JB 2 kap. 7 § gäller överlåtelse av tillbehör till fast egendom inte mot tredje man, förrän tillbehöret skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses tillhöra denna.⁵² Enbart köpeavtalet den 1 september 1987 gav således inte Traven något skydd mot Finnbodas borgenärer.

När HD bad parterna att yttra sig över huruvida den avgivna förklaringen stod i överensstämmelse med JB 2 kap. 3 §, och om så var fallet, vilken betydelse detta har i målet, framkom att Traven och Finnboda hade olika uppfattningar om inskrivningsbeslutets innebörd. Travens uppfattning var att inskrivningsförklaringen avfattats i enlighet med ordalydelsen av JB 2 kap. 3 §, och att inskrivningsbeslutets rättsverkan var att flytdockan övergick till att bli lös egendom. Enligt konkursboet var rättsverkan av inskrivningsbeslutet, oavsett att förklaringen inte är gjord i överensstämmelse med JB 2 kap. 3 §, att all Finnbodas befintliga och framtid rörelseegendom kom att avskiljas från tomträten.

Enligt HD ger lagrummets ordalydelse närmast vid handen att en dylik förklaring omfattar alla industritillbehör som finns på fastigheten eller som tillförs densamma sedan förklaringen inskrivits. Detta var också avsikten vid bestämmelsens tillkomst. I inskrivningsregistret liksom i bevis om inskrivning av en dylik förklaring antecknas inte heller annat än att en förklaring enligt 2 kap. 3 § inskrivits. En förklaring om att endast ett visst eller vissa industritillbehör inte hör till en fastighet eller en tomträtt är till följd av det anförda inte av beskaffenhet att kunna inskrivas.

Den aktuella förklaringen borde således inte ha inskrivits. När så ändå har skett, uppstår frågan vilken verkan inskrivningen bör anses ha. Som en allmän grundsats inom fastighetsrätten gäller att beviljande av inskrivning inte har någon betydelse för det materiella rättsläget.

I rättslig mening är flytdockan lösöre. För att förvärvaren skall erhålla skydd mot överlåtarens borgenärer beträffande sådan egendom, har sedan länge traditionsprincipen upprätthållits. Traditionsprincipen får anses vara så fast förankrad i svensk rätt att det knappast kan komma i fråga att helt eller

⁵² Bestämmelserna om tillbehör till fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt som inskrivits. Se JB 13 kap. 9 §.

delvis överge principen utan stöd av lag. Principen bör alltså tillämpas när det gäller den aktuella flytdockan.

Såvitt framkommit har flytdockan inte vid något tillfälle efter Travens förvärv lämnat Finnbodas besittning innan Finnboda försattes i konkurs. Någon tradition har alltså inte ägt rum. Inte heller i övrigt har det vidtagits någon åtgärd med flytdockan som skulle kunna medföra sakrättsligt skydd för överlåtelsen.

Således har Traven inte heller genom inskrivningen den 23 december 1988 erhållit sakrättsligt skydd mot Finnbodas borgenärer. Eftersom äganderättsförbehållet skulle ha betydelse gentemot Finnbodas borgenärer endast om Traven hade gjort ett sakrättsligt giltigt förvärv från Finnboda, har Traven inte heller på denna grund separationsrätt till flytdockan i Finnbodas konkurs.

3.3 Återtagandeförbehåll samt leasing

Utgångspunkten för lagtexten i JB 2 kap. är att föremål och fastighet är i samma ägares hand.⁵³ JB 2 kap. 4 och 5 §§ tar upp det motsatta förhållandet, det vill säga då någon annan än fastighetsägaren tillför fastigheten ett föremål.

3.3.1 JB 2 kap. 4 § 1 st. 1 punkten

I JB 2 kap. 4 § 1 st. 1 punkten stadgas att föremål som tillförts fastighet av annan än dess ägare inte blir fastighetstillbehör förrän föremål och fastighet kommit i samma ägares hand. På grund av sin generella utformning kommer bestämmelsen att omfatta flera, inbördes ganska olika, förhållanden. LB anförde bl.a. att bestämmelsen omfattar de fall då en nyttjanderättshavare, till exempel en hyresgäst, anskaffar en korkmatta till sin lägenhet.⁵⁴ I samtliga fall då en hyresgäst anskaffar ett föremål till sin lägenhet, kvarstår hyresgästens äganderätt till föremålet, och föremålet förblir lös egendom. Hyresgästens äganderätt till föremålet står sig även mot en ny ägare av fastigheten, under förutsättning att han fortfarande är i besittning av lägenheten.⁵⁵

Andra situationer med nyttjanderättshavare är förhållandena vid arrende.⁵⁶ Ett specifikt exempel, med anknytning till arrendesituationen, är att nyttjanderättshavaren uppfört ett så kallat överloppshus.⁵⁷ I de fall en dylik byggnad inte utgör fastighetstillbehör blir självfallet föremål, som annars skulle utgöra byggnadstillbehör, på samma sätt lös egendom.⁵⁸

⁵³ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 134.

⁵⁴ SOU 1947:38 s. 106.

⁵⁵ Undén, Svensk sakrätt 2: Fast egendom, s. 33.

⁵⁶ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 137.

⁵⁷ Jfr SOU 1947:38 s. 106.

⁵⁸ SOU 1947:38 s. 106.

Bestämmelsen i JB 2 kap. 4 § 1 st. 1 punkten omfattar dessutom de fall då fastighet tillförs föremål utan stöd av något som helst rättsförhållande; oavsett om tillförandet sker på grund av misstag eller inte.⁵⁹ LB diskuterade kring huruvida ett föremål borde få tillbehörskaraktär då det tillförs en fastighet utan någon rättsgrund härför. Beredningen kom dock fram till att en dylik bestämmelse lätt kan leda till otillfredsställande resultat, särskilt om föremålet har stort värde och tillförandet sker på grund av ursäktligt förbiseende.⁶⁰

Det förvärv, varigenom fastighet och föremål kommer i samma ägares hand, behöver inte ske genom ett uttryckligt överlåtelseavtal, utan kan framgå av de föreliggande omständigheterna. Exempelvis då hyresgästen ersätter en av honom skadad inredningsdetalj eller då hyresgästen bekostar viss anordning och det står klart för såväl hyresgäst som fastighetsägare, att anordningen skall bibehållas fastigheten även efter hyresgästens avflyttning.⁶¹

Nyttjanderättshavarens rätt att bortföra föremål som tillförts fastighet kan inte göras gällande i all evighet efter det besittningsrätten till fastigheten upphört.⁶² Vanligtvis är de legala bortföringsrättigheterna, genom uttryckliga föreskrifter, tidsbegränsade, men även där dylika föreskrifter saknas kan man anta att en motsvarande regel skall upprätthållas.⁶³ Förflyter således en längre tid efter det sakägarens rättsförhållande till fastighetsägaren upphör, utan att sakägaren gör sin rätt gällande, får densamma anses utslöknad och föremålet blir fastighetstillbehör.⁶⁴

3.3.2 JB 2 kap. 4 § 1 st. 2 punkten

Andra punkten innehåller en undantagsbestämmelse som omfattar de situationer då fastighetsägaren tillför fastigheten föremål i annans ägo. Det handlar nästan uteslutande om föremål som fastighetsägaren antingen förhyr ("leasar") eller förvärvar under äganderättsförbehåll.⁶⁵ I båda fallen kvarstår äganderätten hos säljaren. Bestämmelsen omfattar dock inte alla föremål, utan endast de som skulle utgöra industritillbehör enligt 3 §. Dylika föremål blir tillbehör endast om inkongruensen i äganderättsförhållandena hävs. De allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehören i 1 respektive 2 §§ berörs över huvud inte av förevarande undantagsbestämmelse. En ägare av ett föremål enligt 1 eller 2 § kan således aldrig rikta anspråk på att återfå föremål sedan det införlivats med fastigheten.⁶⁶

Undantagsbestämmelsen i andra punkten, liksom den i första punkten, berör endast det sakrättsliga läget, och lämnar det obligationsrättsliga förhållandet

⁵⁹ SOU 1947:38 s. 106 och prop. s. 76.

⁶⁰ SOU 1947:38 s. 106.

⁶¹ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 139.

⁶² Ibid., s. 139.

⁶³ Jfr NJA 1933 s. 447.

⁶⁴ SOU 1947:38 s. 107. Jfr. prop. s. 96.

⁶⁵ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 140.

⁶⁶ Ibid., s. 140.

åt sidan. Beträffande fallen med äganderättsförbehåll finns i JB 2 kap. 5 § en regel, som medför att förbehållet förlorar sin obligationsrättsliga giltighet i samma mån som det går miste om den sakrättsliga. En motsvarande regel finns inte beträffande förhyrningsfallen.

3.3.3 Leasade föremål

Både i JBU:s betänkande och propositionen antar man inställningen att uthyrarens risker blir mer reella i och med industritillbehörens extensiva bestämning.⁶⁷ DepC uttalade såsom allmän motivering till varför man skulle förhindra att tillbehörsegenskap inträdde, och uthyrarens äganderätt därmed gick förlorad:⁶⁸ ”Det är inte ovanligt att industriidkare genom förhyrning skaffar sig maskinell utrustning. Sådan s.k. leasingverksamhet väntas få ökad utbredning. Uthyraren bör även gentemot tredje man kunna göra gällande krav med anledning av hyreskontraktet, såvida de uthyrda föremålen inte införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att de framstår som typiska fastighets- eller byggnadstillbehör.”

Tillbehörsegenskap är således uteslutet hos leasade föremål, som i och för sig uppfyller kraven för industritillbehör, men inte beträffande leasade föremål som uppfyller kraven för allmänna fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör.

I prop. uttalas att gränsdragningen mellan å ena sidan allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehör och å andra sidan industritillbehör, vid in-teckning eller försäljning egentligen saknar betydelse, eftersom även industritillbehör ingår i pantunderlaget. En dylik uppsplättning kan dock vara av vikt i andra avseenden, till exempel då det gäller att avgöra tillbehörskaraktären hos föremål som har fastighetsägaren leasar eller köpt under förbehåll om bibehållen äganderätt.⁶⁹

Rent faktiskt kan det ibland vara uthyraren som tillför fastigheten det föremål fastighetsägaren leasar. Så är fallet till exempel med mätapparater, som mot hyra installeras av ett elverk.⁷⁰ Föremålets rättsliga natur bestäms då med stöd i första punkten.⁷¹ ”I regel disponerar dock fastighetsägaren i sitt eget intresse över de av honom förhyrda föremålen, och det måste då anses att det är han som försett fastigheten med desamma.⁷²

3.3.4 Föremål införskaffade med återtagandeförbehåll

Redan i 1895 års lag anser man att såsom tillbehör inte skall räknas föremål, till vilket någon annan än fastighetsägaren har äganderätt på en mot envar

⁶⁷ Ibid., s. 141.

⁶⁸ Prop. 1966:24 s. 79.

⁶⁹ Prop. 1966:24 s. 74 f.

⁷⁰ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 144.

⁷¹ Se ovan avsnitt 2.3.1.

⁷² Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 145.

gällande grund.⁷³ Detta medför att man, till en början, i tillämpningen är beredd på att tillerkänna återtagandeförbehåll giltighet även avseende föremål som införlivats med byggnad eller på annat sätt tillförts fastighet. Tilltagande förekomst av dylika förbehåll medför emellertid att uppfattningen framstår som riskabel, med vacklande praxis som följd.⁷⁴

Först i 1947 års betänkande tas frågan om återtagandeförbehållens giltighet i fastighetsrättsliga sammanhang upp till ingående prövning. Man kommer fram till att ett erkännande av återtagandeförbehållens giltighet skulle kunna få katastrofala följder. Exempelvis skulle en leverantör, efter lång tid och sedan fastigheten bytt ägare flera gånger, kunna återta fundamentala inredningsföremål såsom hissar och värmeledningar, vilket skulle hota såväl fastighetskrediten som omsättningen på fastighetsmarknaden.⁷⁵

Tabellen nedan klargör förhållanden då fastighet och föremål har skilda ägare:⁷⁶

	Föremålet i och för sig att anse som fastighets- eller byggnadstillbehör	Föremålet i och för sig att anse som industritillbehör
Föremålet tillfört fastigheten av annan än fastighetsägaren och a) alltjämt i annans ägo b) sedermera i fastighetsägarens ägo	Lös egendom Tillbehör (undantagsregel om föremålet ingått i företagsintecknad verksamhet)	Lös egendom Tillbehör (undantagsregel om föremålet ingått i företagsintecknad verksamhet)
Föremålet tillfört fastigheten av fastighetsägaren som hyrt föremålet (förhyrning i egentlig mening)	Tillbehör; uthyraren kan dock göra sin rätt gällande mot den förhyrande fastighetsägaren	Lös egendom
Föremålet tillfört fastigheten av fastighetsägaren, som förvärvat föremålet under äganderätts- eller återtagandeförbehåll eller hyrt det utan att fråga är om förhyrning i egentlig mening	Tillbehör; förbehållet respektive förhyringsklausulen kan ej göras gällande ens mot fastighetsägaren	Lös egendom

⁷³ SOU 1947:38 s. 103 f. och 110.

⁷⁴ Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 146.

⁷⁵ SOU 1947:38 s. 114.

⁷⁶ Stark, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar av Hans Stark, s. 170.

3.3.5 Skiljedom meddelad av Torgny Håstad⁷⁷

Skiljedomen avgör huruvida en virkestorkanläggning är att anse som industritillbehör, samt i vilken utsträckning ett giltigt äganderättsförbehåll föreligger.

Bakgrunden i fallet är följande: 1995 sålde UTEC en virkestorkanläggning till Berga. För leveransen gällde NLM 94, vilka i p. 25 innehåller ett äganderättsförbehåll: ”Godset förblir leverantörens egendom, till dess att Anläggningen blivit betald, i den utsträckning som sådant äganderättsförbehåll är giltigt enligt tillämplig lag.” 1996 försattes Berga i konkurs. Berga hade då ännu inte erlagt hela köpeskillingen till UTEC. I samband med konkursen, under återopande av NLM 94, hävde UTEC avtalet och gjorde gällande äganderättsförbehåll i anläggningen. Konkursboet bestred att något giltigt äganderättsförbehåll förelåg.

Konkursboet ansåg inte att något giltigt äganderättsförbehåll förelåg, då byggnaden (virkestorkanläggningen) tillförts fastigheten för stadigvarande bruk och är att anse som allmänt fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 1 §. Själva torkutrustningen är att anse som byggnadstillbehör enligt JB 2 kap. 2 §, då byggnaden är skräddarsydd för torkverksamheten.

UTEC återopade att äganderättsförbehållet var giltigt eftersom det rör sig om industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §, i första hand avseende hela anläggningen och i andra hand torkutrustningen exklusive byggnaden.

Parterna utsåg Torgny Håstad till ensam skiljeman, och han gjorde följande bedömning: Första frågan att ta ställning till är huruvida fastigheten skall ansetts ha försetts med anläggningen av annan än fastighetsägaren. Då anläggningen monterades av UTEC till uppfyllande av ett leveransavtal med fastighetsägaren Berga, och då UTEC inte hade något omedelbart intresse i produktionsresultatet, får Berga anses ha försett fastigheten med anläggningen. Något hinder mot att anläggningen var fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 4 § 1 st. 1 p. förelåg således inte. Avgörande i målet är istället huruvida det som omfattades av äganderättsförbehållet - byggnaden och torkutrustningen – är att anse som fastighets- respektive byggnadstillbehör enligt JB 2 kap. 1 och 2 §§, eller som industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §. Endast i det senare fallet är ett äganderättsförbehåll giltigt.

Enligt JB 2 kap. 1 § hör till fastighet ”byggnad [...]och annan anläggning som anbragts [...] för stadigvarande bruk”. Enligt JB 2 kap. 2 § hör till byggnad ”fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden [...]”. För att ett föremål skall räknas som byggnadstillbehör krävs att det är ägnat ”till stadigvarande bruk för byggnaden”. Enligt LB skall det föreligga ett objektivt ändamålssamband

⁷⁷ Skiljedom meddelad i Uppsala den 25 juni 1998.

mellan föremålet och byggnaden.⁷⁸ Enligt DepC. skall maskinell utrustning endast räknas som byggnadstillbehör om utrustningen tjänar till stadigvarande bruk för industriellrörelse i allmänhet.⁷⁹ Syftet med lagregleringen är att branschknuten industriell utrustning, i större utsträckning, skall kunna belånas som fastighetspant istället för företagshypotek; detta utan att näringsidkaren fräntas möjligheten att köpa utrustningen med äganderättsförbehåll eller hyra den.⁸⁰

Håstad kom således fram till att ”fastän det kan förmodas att en sågverksrörelse vid konkurs normalt överläts till en som avser att fortsätta med samma rörelseinriktning, blir slutsatsen således att torkutrustningen inte har den generalitet som krävs för att den skall kunna utgöra byggnadstillbehör. Det omtvistade äganderättsförbehållet var således giltigt såvitt avser torkutrustningen i byggnaden.”

Då återstår att bedöma huruvida själva byggnaden skall anses vara fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 1 § eller industritillbehör enligt JB 2 kap. 3 §. Avgörande för bedömningen är om byggnaden saknar självständigt värde om torkutrustningen tas bort. Är svaret på frågan ja, bör byggnaden betraktas som en del av en torkutrustning som utgör industritillbehör.

Håstads bedömning löd: ”Att en byggnad saknar självständigt värde, ifall en branschknuten processutrustning tas bort, kan inte generellt upphäva byggnadens egenskap av omedelbart fastighetstillbehör. I förevarande fall har byggnaden emellertid förvärvats som en integrerad och underordnad del i en torkanläggning, och byggnaden saknar alternativ användning. Den kan också utan långtgående värdeförstöring demonteras och återuppföras tillsammans med processutrustningen. På grund härav och eftersom lagens syfte är att vidga fastighetspantunderlaget men samtidigt möjliggöra separationsrätt för creditsäljare och leasegivare till föremål som ofta finansieras genom avbetalningsköp respektive leasing, skall byggnaden som sådan anses inte utgöra omedelbart fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken (utan tillsammans med processutrustningen utgöra industritillbehör). Äganderättsförbehållet var således giltigt även såvitt avser själva byggnaden.”

⁷⁸ NJA II 1966 s. 36.

⁷⁹ NJA II 1966 s. 44 f.

⁸⁰ NJA II 1966 s. 74 f.

4 Exekutiv försäljning av industritillbehör

UB erbjuder två alternativ vid exekutiv försäljning av fastighetstillbehör: försäljning där fastighetstillbehören följer med fastigheten samt separat försäljning av fastighetstillbehören.

UB erbjuder därutöver två former för försäljning av de utmätta fastighetstillbehören: försäljning på auktion och försäljning under hand. Försäljning under hand kan skapa bättre förutsättningar för att nå ett marknadsmässigt pris.⁸¹

Fastighetsägaren eller någon fordringsägare, som har intresse i att bästa vederlag uppnås, kan framställa önskemål om försäljningsformen, men även utan sådant initiativ är KFM skyldig att överväga denna.⁸² I motiven anges⁸³: ”Krfm bör alltså lika väl som en konkursförvaltare eftersträva ett gott resultat av försäljningen och i varje särskilt fall överväga hur man lämpligast bör förfara.”

4.1 Förutsättningar för separat tillbehörsförsäljning

Huvudregeln är att fastighetstillbehör följer fastigheten när denna säljs exekutivt.⁸⁴ Ibland kan det dock vara fördelaktigare att sälja tillbehören separat, till exempel då sambandet mellan maskiner och fastighet inte är så starkt, och det finns spekulanter på maskinerna, som inte är intresserade av själva fastigheten, samtidigt som byggnaderna och marken lätt kan övertas av andra köpare.⁸⁵

Separat försäljning av tillbehör ligger nära till hands i fråga om industritillbehör, särskilt om verksamheten i fråga går dåligt.⁸⁶ Försäljningsmetoden är ovanlig beträffande större industrier, medan ”slaktning” av mindre verkstäder förekommer.⁸⁷

Är det sannolikt att tillbehör med fördel kan säljas för sig, skall KFM sätta ut sammanträde för prövning av frågan.

⁸¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 403.

⁸² Walin och Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m.m. s. 75.

⁸³ SOU 1973:22 s. 350.

⁸⁴ Walin och Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m.m. s. 74.

⁸⁵ Jensen, Panträtt i fast egendom, s. 29.

⁸⁶ Walin och Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m.m. s. 75. Jfr Utsökning och Indrivning, s. 314 ”Sådana separata försäljningar har hittills varit ytterst sällsynta. Som exempel på föremål som någon gång kan vara tillämpliga att säljas separat kan nämnas industritillbehör.”

⁸⁷ Gustavsson, Jordabalkens tillbehörsreglering, s. 80 f.

Ett förordnande om separat tillbehörsförsäljning kan inte överklagas särskilt annat än på den grunden att målet onödigt uppehålls.⁸⁸

4.1.1 Sammanträde enligt UB 12 kap. 14 §

Sammanträdet syftar till att ge berörda sakägare tillfälle att lägga fram sina synpunkter; såväl muntligen som skriftligen.⁸⁹ Till sammanträdet kallas utmätningssökanden, fastighetsägaren, kända panträttsinnehavare samt innehavare av annan rättighet som kan påverkas av försäljningen.⁹⁰ Är egendomen avträdd till konkurs skall även konkursförvaltaren kallas.⁹¹

Om närvarande sakägare är, eller under sammanträdet blir, eniga om att tillbehören skall säljas för sig, skall KFM förordna i enlighet härmed, om inte särskilda skäl talar emot det. Sådana särskilda skäl kan föreligga bl.a. då endast någon eller några av flera sakägare är närvarande, och KFM inte finner deras ståndpunkt särskilt välmotiverad.⁹²

Blir närvarande sakägare inte överens om att en separat tillbehörsförsäljning bör ske, eller är samtliga närvarande överens om att den inte bör ske, krävs synnerliga skäl för att KFM ändå skall förordna härom. Detsamma gäller om samtliga sakägare uteblir; en separat tillbehörsförsäljning bör då endast ske om KFM finner synnerliga skäl härför.⁹³

När man på sammanträdet prövar frågan, huruvida fastighetstillbehören med fördel kan säljas för sig, måste hänsyn tas till separatförsäljningens inverkan på värdet av fastigheten inklusive återstående tillbehör. Således om det är troligt att fastigheten förblir osåld sedan tillbehören sålts, till exempel på grund av bestämmelserna om skyddsbeloppet eller KFM:s prövning av inrop samt att det skulle innebära ”kännbara olägenheter för gäldenären att nödgas besitta fastigheten utan tillbehören”⁹⁴, bör en separat tillbehörsförsäljning inte ske.

Skulle däremot utmätningssökandens fordran vara relativt liten i förhållande till fastighetens värde, kan förfarandet inskränkas till en tillbehörsförsäljning. Detta förutsätter dock att inteckningshavarna avstår från betalning ur köpeskillingen och att separat tillbehörsförsäljning inte är ekonomiskt ofördelaktigt.⁹⁵

⁸⁸ UB 18 kap. 6 § 2 st.

⁸⁹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 436 f.

⁹⁰ UB 12 kap. 14 § 1 st.

⁹¹ UF 4 kap. 2 §.

⁹² Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 436.

⁹³ Ibid., s. 436 f.

⁹⁴ Ibid., s. 437.

⁹⁵ Ibid., s. 437.

Vid sammanträdet bör även behandlas sättet för försäljning samt vilket pris som bör kunna uppnås. KFM bör även söka klarlägga huruvida pantsättare ämnar avstå från rätt att få betalning ur köpeskillingen för sålt tillbehör.⁹⁶ Det föreligger ej hinder att vid behov undantagsvis hålla mer än ett sammanträde.⁹⁷

4.1.2 Tvist angående vad som är tillbehör

Ibland kan det vara oklart vad som är tillbehör till en fastighet. En tredje man som gör anspråk på något föremål som framstår som fastighetstillbehör kan föreläggas väcka talan härom.⁹⁸ Är sådan talan väckt krävs i princip tredje mannens samtycke för att föremålet skall få säljas. Då tvister av underordnad betydelse inte bör få hindra försäljning av utmätta föremål, kan föremålet dock säljas utan tredje mannens samtycke, om det kan antas att tvisten inte i ”väsentlig mån” påverkar köpeskillingen.⁹⁹ I det senare fallet skall vid försäljningen anges att tvist om tillbehöret råder.¹⁰⁰

Rör tvisten bättre rätt till hela det utmätta föremålet, är den regelmässigt av sådan väsentlig betydelse att föremålet ej bör säljas utan tredje mannens samtycke.

Bedömning av huruvida tvisten i väsentlig mån påverkar köpeskillingen sker med hänsyn till det utmätta föremålets värde.¹⁰¹ ”Om t.ex. tvist råder endast om tillbehör till fastighet, bör man jämföra med hela fastighetens värde och kan alltså sälja denna, om den prissänkning som tvisten betr. tillbehöret kan föranleda inte väsentligt påverkar priset för fastigheten. Skall tillbehör säljas separat, torde dock frågan få bedömas på samma sätt som vid försäljning av lösöre.”¹⁰²

Skulle KFM komma fram till att föremålet inte utgör tillbehör kan den avge en förklaring om att föremålet inte ingår i försäljningen. Skulle KFM istället komma fram till att föremålet utgör tillbehör, bör föremålet säljas enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lös egendom¹⁰³, och köpeskillingen tilldelas borgenär som blev nödlidande vid försäljningen.¹⁰⁴

Har KFM missbedömt tvistens betydelse, kan det leda till att försäljningen undanröjs efter klagan eller att KFM inte godtar det bud som uppnås.¹⁰⁵

⁹⁶ UB 12 kap. 12 §.

⁹⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar s. 437.

⁹⁸ UB 4 kap. 26 §.

⁹⁹ UB 8 kap. 5 § 1 st. och Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 305.

¹⁰⁰ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 437.

¹⁰¹ Ibid., s. 305.

¹⁰² Ibid., s. 305.

¹⁰³ UB 12 kap. 15 §.

¹⁰⁴ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 437.

¹⁰⁵ Ibid., s. 437.

Om en fastighet säljs med förbehåll för tredje mans rätt beträffande tillbehör, blir, efter försäljningen, frågan om vem som får tillbehöret en angelägenhet mellan köparen och tredje mannen.¹⁰⁶

4.2 Tillbehörsförklaring enligt UB 12 kap. 38 §

Om det vid exekutiv auktion anses påkallat att särskilt ange vad som följer en fastighet, kan detta anges i en förklaring enligt UB 12 kap. 38 §. Tanken är att det såvitt möjligt skall klargöras vilka tillbehör som följer fastigheten, men det krävs inte att KFM i detalj redogör för samtliga tillbehör.¹⁰⁷ Skäl för att avge en liknande förklaring kan vara värdet av fastighetens tillbehör eller annan orsak: till exempel att föremålet är sådant att det normalt skulle räknas som fastighetstillbehör, men inte gör det i detta fallet, eller att föremålet normalt inte räknas som fastighetstillbehör, men skall göra det i förevarande fall.¹⁰⁸

Enligt UB 12 kap. 38 § 1 st. 2 p. är förklaringen avgörande för vad försäljningen omfattar i den delen. Bestämmelsen reglerar dock endast förhållandet mellan gäldenären/säljaren och köparen; den har inte någon inverkan på tredje mans rätt till egendomen. Tredje man som anser att tillbehör som tillhör honom omfattats av försäljningen är inte bunden av KFM:s tillbehörsförklaring utan kan överklaga försäljningen.¹⁰⁹ Huruvida försäljningen av hela fastigheten behöver undanröjas vid ett dylikt överklagande, är beroende av i vilken mån förfarandet inverkat på budgivningen. Har ett föremål som tillhör tredje man sålts separat, är det oundvikligt att hela försäljningen undanröjs.¹¹⁰

Om ett föremål angetts vara fastighetstillbehör vid försäljning av fastigheten men tredje man visar att han är föremålets rätta ägare, kan köparen inte göra anspråk på att få behålla föremålet.¹¹¹ Om det föremål köparen tvingas avstå är av mer betydande värde, men det inte kan konstateras hur stort dess värde är, är ett fullkomligt undanröjande av auktionen i princip ofrånkomligt. Inget hindrar dock att gäldenären/säljaren och köparen sinsemellan kommer överens. Nedsättning av köpeskillingen efter en skönsmässig uppskattning av föremålets värde torde ligga nära till hands, om undanröjande av auktionen i sin helhet känns alltför ingripande. Medför bortavaran av ett visst föremål ett väsentligt avstående för köparen anses köparen inte behöva stå fast vid inropet. I mer futila fall, då fråga är om föremål som inte kan antas ha inverkat på budgivningen, bör köparen inte anses berättigad att

¹⁰⁶ Ibid., s. 437.

¹⁰⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar s. 478 f.

¹⁰⁸ KFM:s redogörelse för tillbehören enligt UB 12 kap. 38 § skall ej sammanblandas med den beskrivning som skall upprättas enligt UB 12 kap. 3 §. Den senare beskrivningen är på intet sätt avgörande för vad som ingår i försäljningen. Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 479.

¹⁰⁹ Se NJA 1996 s. 693.

¹¹⁰ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 480.

¹¹¹ Ibid., s. 480. Möjligheten till godtrosvärk är frånsedd.

angripa försäljningen alternativt begära nedsättning av köpeskillingen. Köparen får helt enkelt räkna med smärre felaktigheter.¹¹²

4.2.1 Skadeståndsskyldighet vid felaktig myndighetsutövning

Skulle KFM vid upprättandet av en tillbehörsförklaring enligt UB 12 kap. 38 § förfara försumligt eller på annat sätt felaktigt, och på så sätt vålla skada, kan staten bli ersättningskyldig för skadan. Detta slås fast i NJA 1987 s. 954, i vilket staten anses ansvarig enligt SkL 3 kap. 2 och 3 §§ för försummelse från KFM:s sida vid upprättandet av en dylik beskrivning av en fastighet inför en exekutiv försäljning.¹¹³

En vållandebedömning enligt SkL 3 kap. 2 § skall vara objektiv.¹¹⁴ Avgörande vid en sådan bedömning är om det skett en ”avvikelse från det godtagbara förfarandet från myndighetens sida”¹¹⁵. Vidare skall en objektiv bedömning göras för prövning av huruvida myndighetens handlingssätt hållit rimlig standard. Handlingssättet skall bedömas från allmänhetens synpunkt; inte ur den felande tjänstemannens eller myndighetens perspektiv.¹¹⁶

En objektiv bedömning skall göras även vid tillämpning av SkL 3 kap. 3 §.¹¹⁷ Ursäkter hänförliga till den enskilde tjänstemannen, vilka kanske skulle ha fritagit honom från ansvar för tjänstefel, bör inte fästas någon större vikt vid. Det är det felaktiga resultatet satt i relation till rimlig standard, som anses vara det viktiga.¹¹⁸

”Rimlig standard” bedöms bland annat med hänsyn till ”graden av sannolikhet för att ett fel skall medföra ekonomisk skada och storleken av den förlust som i så fall hotar”¹¹⁹ Vissa subjektiva hänsyn måste också tas med: för myndigheten tillgängligt material samt kunskap i det enskilda fallet är andra faktorer som spelar in vid en bedömning av ett begånget fel.

För att en skadelidande skall anses medvållande, till exempel genom att han hyst obefogad tilltro till ett uttalande eller en uppgift, ställs höga krav: ”Ju mera auktoritativt uttalandet framstår, desto större skäl har den skadelidande att lita på det; hans godtrogenhet får då anses särskilt ursäktlig, och samtidigt ställer man vanligen strängare krav på motparten i sådana fall.”¹²⁰ Vid en bedömning av om den skadelidande hyst alltför stor tilltro till en officiell uppgift, får man ta med i bedömningen: myndighetens anseende för

¹¹² Ibid., s. 480 f.

¹¹³ Se NJA 1987 s. 954.

¹¹⁴ Bengtsson, Skadestånd vid myndighetsutövning I, s. 201.

¹¹⁵ Ibid., s. 201.

¹¹⁶ Ibid., s. 201.

¹¹⁷ Ibid., s. 202.

¹¹⁸ Ibid., s. 203.

¹¹⁹ Ibid., s. 207.

¹²⁰ Bengtsson, Skadestånd vid myndighetsutövning II, s. 64.

noggrannhet och vederhäftighet, huruvida upplysningen lämnats muntligen eller skriftligen, i vilken form upplysningen lämnats¹²¹, varför uppgiften lämnats, beslutets eller meddelandets innehåll samt de omständigheter varunder det lämnats.¹²²

4.2.2 NJA 1987 s. 954

Tomten Järpen 3 är bildad av delar av Bureå 6:41 och 3:79. Det bostadshus som ligger på södra delen av tomten låg ursprungligen på fastigheten Bureå 6:41. I början av 1960-talet genomfördes en tomtindelning, som innebar bland annat att Bureå 6:41 skulle tas i anspråk för gatumark och så kallad förgårdsmark, och att ovan nämnda bostadshus delvis skulle ligga på sådan mark. När den nya stadsplanen fastställdes i april 1978 avsattes dock inte någon förgårdsmark, utan bostadshuset på Järpen 3 kom delvis att ligga på angränsande fastigheten Bureå 6:41.

Makarna Börje och Sissel A köpte Järpen 3 1977. De tycks då inte blivit informerade om att deras bostadshus delvis låg på Bureå 6:41, och de har inte heller haft någon anledning att misstänka det, då de i juli 1978 beviljades byggnadslov för ombyggnad av bostadshuset. Efter en tid kom dock makarna A i ekonomiskt trångmål, och fastigheten togs i mät för försäljning på exekutiv auktion. I enlighet med UB:s och utsökningsförordningens regler gjordes förrättning för beskrivning och värdering av fastigheten. Ingenstans i det material som tillhandahölls inför utropet, upptogs omständigheten att bostadshuset på Järpen 3 delvis låg utanför tomtgränsen. I juni 1982, på den andra auktionen, inropades fastigheten av Bernt W, som i sin tur sålde fastigheten vidare i december 1983, med tillträde i februari 1984. Kort därefter ansökte den nye ägaren om byggnadslov. Byggnadsnämnden avlog dock ansökan på grund av förhållande med bostadshusets lokalisering. Köparen krävde då köpets återgång samt ersättning för kostnader. En uppgörelse med sådan innebörd träffades också i juli 1984.

Bernt W stämde staten med påstående att KFM visat försummelse vid myndighetsutövning, och krävde skadestånd enligt SkL 3 kap. 2 och 3 §§.

TR gjorde bedömningen att ”kronofogdemyndighetens underlåtenhet att uppmärksamma och lämna upplysning om bostadshusets läge måste med beaktande av vad ovan antecknats, anses vara sådant fel eller försummelse, som avses i 3 kap 2 § skadeståndslagen. Den omständigheten att myndigheten må ha blivit vilseledd av det förhållandet, att ägaren erhållit byggnadslov avseende bostadsbyggnaden, är inte ägnad att leda till någon annan bedömning. I allt fall borde den tillgängliga stadsplanekartan ha föranlett myndigheten att närmare utreda planförhållandena.”¹²³

¹²¹ Ett bevis, som utfärdats mot avgift, kan förtjäna större tilltro än ett vanligt skriftligt meddelande. Bengtsson, Skadestånd vid myndighetsutövning II, s. 66.

¹²² Bengtsson, Skadestånd vid myndighetsutövning II, s. 66 ff.

¹²³ NJA 1987 s. 945, s. 959.

TR ansåg inte att skadeståndsskyldighet för staten var utesluten på grund av den så kallade standardregeln i SkL 3 kap. 3 §: ”Föreskrifterna om det exekutiva förfarandet stadgar en långt gående skyldighet för kronofogdemyndigheten att utreda sådana sakförhållanden som kan påverka en fastighets värde. Såvitt framkommit av utredningen i målet inhämtas rutinmässigt uppgifter om planförhållanden. Det kravet måste skäligen kunna ställas ,att en köpare görs uppmärksam på att en byggnad enligt införskaffat material ligger till viss del utanför fastighetsgränsen. Allmänheten måste rimligen kunna lita på att ett bostadshus, som enligt beskrivning och kungörelse uppges finnas på en fastighet, också i sin helhet ligger inom denna fastighets gränser. Kronofogdemyndigheten får därför genom sin försummelse anses ha åsidosatt de krav som skäligen kan ställas på dess myndighetsutövning.”¹²⁴ Bernt W hade inte haft någon anledning att räkna med att bostadshuset inte i sin helhet låg inom fastigheten gränser, och hans underlåtenhet att själv kontrollera planförhållandena skulle inte medföra att han förlorade sin rätt till ersättning.

TR drog således slutsatsen att Bernt W vållats skada genom fel eller försummelse vid KFM:s myndighetsutövning, och att staten var skyldig att ersätta denna skada.

HovR underströk att i och med att ifrågavarande bostadshus, efter fastighetsbildningen, inte kom att ligga helt inom fastighetens gränser, detta inte i sin helhet utgjorde tillbehör till Järpen 3 vid den exekutiva försäljningen. Detta förhållande framkom inte i beskrivningen, varför denna inte kan anses fullständig. Inte heller framkom det i kungörelsen om auktionen, vilket gör kungörelsen bristfällig. Av det material KFM haft tillgång till framgår fastighetens gränser, varför förhållandet borde uppmärksammas. HovR kom således fram till att det grundläggande villkoret för skadeståndsskyldighet i 3 kap 2 § skadeståndslagen var uppfyllt.

HovR ansåg inte att hänsyn till SkL 3 kap. 3 § skulle medföra en annan bedömning, och den ansåg inte heller att Bernt W varit oaktsam genom att inte undersöka huruvida bostadshuset i sin helhet låg inom tomtgränsen – detta förhållande borde Bernt W kunnat förvänta sig.

HovR fastställde TR:s dom.¹²⁵

HD ansåg det ostridigt att Bert W:s skada tillfogats honom på grund av KFM:s bristfälliga beskrivning beträffande bostadshusets placering. Kronokommissarierna, som sedan 1965 utfört beskrivnings- och värderingsförrättningar, borde reagerat på bostadshusets läge på stadsplanekartan och situationsplanen, och undersökt förhållandena närmare.

¹²⁴ NJA 1987 s. 954, s. 959.

¹²⁵ Referenten, hovrättsrådet Viksten, med vilken adj. led. Pavón instämde, var dock skiljaktig i fråga om domskälen.

Prövningen huruvida KFM:s verksamhet ändå hållit, enligt SkL 3 kap. 3 §, godtagbar standard, bör ske ”med utgångspunkt i vad man från de enskildas sida får kräva av verksamheten”¹²⁶. Att byggnadsnämnden, genom att lämna KFM ofullständiga uppgifter och felaktigt meddela byggnadslov på fastigheten, bidragit till försummelsen saknar betydelse; ”sådana fel från en annan offentlig myndighets sida kan inte fritta staten från ansvar gentemot den enskilde för oriktig myndighetsutövning i en verksamhet för vilken staten svarar”¹²⁷.

Likt HovR fann HD att de krav som åsidosatts, var krav som skäligen kunde ställas på en KFM vid exekutiv försäljning av en fastighet. Staten var alltså ansvarig för Bernt W:s skada, och Bernt W:s underlåtenhet att närmare undersöka bostadshusets placering gjorde honom inte till medvällande. HD fastställde HovR:s domslut.

4.2.3 12:38-förklaringens bundenhet

I SvJT 1973 s. 814-821, Spörsmål angående fastighetsexekutionen, argumenterar Karl Olivecrona för och Gösta Walin emot, att en förklaring enligt UB 12 kap. 38 § 1 st. är bindande framför bestämmelserna om vad som utgör tillbehör till fast egendom i JB 2 kap. Enligt Olivecrona råder ingen tvekan om att en förklaring enligt UB 12 kap. 38 § 1 st. avgör vad som kommer ingå i fastighetsköpet, framför bestämmelserna om fastighetstillbehör i JB kap. 2. Olivecrona finner lagens innebörd otvetydig, och grundar sina argument på en utförlig analys av motiven.¹²⁸

Olivecrona delar in fastighetstillbehören i tre grupper (utifrån hur de skall behandlas vid en exekutiv försäljning): 1) oredovisade föremål, 2) förtecknade föremål samt 3) deklarerade föremål - föremål som enligt ÖE:s förklaring skall följa fastigheten.¹²⁹ Att ett föremål tas med som tillbehör i en förteckning har ingen rättslig betydelse för frågan vad som sedan kommer ingå i fastighetsköpet. Att ett föremål tas upp som tillbehör i en av ÖE gjord deklARATION, kan dock få betydande konsekvenser. Enligt ordalydelsen i UB 12 kap. 38 § 1 st. är ju detta ”...avgörande för vad försäljningen omfattar i den delen”.¹³⁰

För att illustrera det nyss nämnda tar Olivecrona upp följande exempel¹³¹: ”Antag t.ex. att ÖE förklarat, att en dyrbar maskin på en industrifastighet skall följa fastigheten. En firma, som sålt maskinen under äganderättsförbehåll till förre ägaren, framställer sedan anspråk gentemot inroparen på att få ta tillbaka maskinen, emedan den sålts under äganderättsförbehåll. Firman kommer ingen vart med detta, eftersom ÖE:s

¹²⁶ NJA 1987 s. 954, s. 964.

¹²⁷ NJA 1987 s. 954, s. 964

¹²⁸ Olivecrona, Utsökning, s. 151 ff.

¹²⁹ SvJT 1973, s. 814.

¹³⁰ Ibid., s. 814.

¹³¹ Ibid., s. 814 f.

deklaration angående maskinen tydligen skall vara avgörande. På motsvarande sätt förhåller det sig t.ex. om ÖE angivit att en viss byggnad hör till fastigheten men en tredje man sedermera gör anspråk på att vara ägare till den.”

Ytterligare belägg för sin ståndpunkt finner Olivecrona i förarbetena till följdändringarna i UL.¹³² Där kan man utläsa att i och med att tillbehörskretsen för industrifastigheter utvidgades, samt att man införde regler om äganderättsförbehåll, man ser det olämpligt att vid en exekutiv auktion lämna öppet, vilka tillbehör som åtföljer en fastighet. För att undvika onödiga tvister vill man redan från början klargöra vad som omfattas av försäljningen. Man understryker att sedan auktionen vunnit laga kraft, föremålet inte kan återvinnas genom att gäldenären visar att det egentligen utgör lös egendom. Det samma äger tillämpning då föremålet finnes rätteligen ha tillhört tredje man.¹³³ Uttryckligen sägs alltså att bestämmelsen i UB kap. 12 § 38 1 st. även avser förhållandet till en tredje man, som gör anspråk på att vara ägare till ett deklarerat föremål.¹³⁴

Repliken av Walin sker under återopande av motiven: Enligt Walin kan man här utläsa att bestämmelsen i UB kap. 12 § 38 1 st. har samma karaktär som om ägaren själv i ett köpekontrakt sålt fastigheten X med förklaring att maskinen Y följer med.¹³⁵ När beredningen skapade bestämmelsen avsåg de inte att ge skedd lagakraftvunnen försäljning större rättskraft mot tredje man än som tidigare varit fallet.¹³⁶ Den rätte ägarens rätt skulle inte anses slutgiltigt avgjord bara för att besvären ogillades. ”Om t.ex. avbetalningssäljare inte skulle vara behörig att överklaga försäljning som omfattade lösöre beträffande vilket äganderättsförbehåll gällde, riskerade han ju att köparen gjorde godtrosvörvärv eller att egendomen ändå faktiskt försvann.¹³⁷

Frågan huruvida en förklaring enligt UB 12 kap. 38 § 1 st. är bindande framför bestämmelserna om vad som utgör tillbehör till fast egendom i JB 2 kap. kom att avgöras slutligt i HD 1996¹³⁸. Angående bestämmelsen i UB uttalade HD att ”bestämmelsen reglerar förhållandet mellan säljare och köpare av fastigheten men har inte någon inverkan på tredje mans rätt till egendomen”.

4.2.4 NJA 1996 s. 693

Fastigheten Bensinpumpen 5 i Stockholm såldes på exekutiv auktion i juni 1994 och ropades in av Stadshypotek. En av lägenheterna var vid försäljningstillfället uthyrd till Shirley A. I lägenheten fanns en vedspis som

¹³² SOU 1966:7

¹³³ SOU 1966:7 s. 75 ff.

¹³⁴ SvJT 1973, s. 816.

¹³⁵ Ibid., s. 819.

¹³⁶ Ibid., s. 820.

¹³⁷ SvJT 1973 s. 820.

¹³⁸ NJA 1996 s. 693.

Shirley A tog med sig vid avflytten från lägenheten. Stadshypotek begärde handräckning hos KFM för att få tillbaka vedspisen. I februari 1995 biföll KFM handräckningen

Shirley A överklagade handräckningen i Stockholms TR. Enligt Shirley A var det hon som hade placerat vedspisen i lägenheten som ett prydnadsföremål. Vedspisen var placerad på ett löst fundament och den gick inte att elda i. Inför visningen och auktionen hade hon både muntligen och skriftligen påpekat att vedspisen var hennes. Vedspisen kan inte räknas som ett fastighetstillbehör.

Stadshypotek anförde att vedspisen var fast ansluten till murstocken och att den stod på ett uppmurat fundament, speciellt avsett för vedspisen i fråga. KFM:s värderingsman hade också i sin skriftliga värdering konstaterat att vedspisen är ett fastighetstillbehör.

TR upphävde beslutet om handräckning med motiveringen att det har inte framkommit att fastigheten och vedspisen var i samma ägares hand vid försäljningen. Enligt JB 2 kap. 4 § 1 p. är då inte vedspisen att anse som fastighetstillbehör, och den ingår inte i försäljningen.

HovR upphävde TR:s beslut och beviljade handräckningen med följande motivering: Av värdeutlåtandet avseende fastigheten framkommer att vedspisen i Shirley A:s lägenhet sålts som fastighetstillbehör vid den exekutiva försäljningen. Vidare har försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen har erlagts. Då lagfart var beviljad för gäldenären vid den exekutiva försäljningen, har Shirley A förlorat sin rätt att gentemot Stadshypotek hävda sin rätt till vedspisen.

HD påpekade att fråga är om vedspisen omfattats av fastighetsförsäljningen. HD säger också uttryckligen att bestämmelsen i UB 12 kap. 38 § endast reglerar förhållandet mellan säljare och köper av fastigheten, och att den inte har någon inverkan på tredje mans rätt till egendomen.¹³⁹ Avgörande för huruvida vedspisen ingått i fastighetsförsäljningen är således om vedspisen utgjort ett byggnadstillbehör enligt JB 2 kap. 2 §. Av JB 2 kap. 4 § 1 st. framgår att ett föremål, som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren, dock inte hör till denna, såvida inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand. Då Shirley A hävdar att det är hon som har placerat vedspisen i lägenheten, att den aldrig varit i fastighetsägarens ägo samt då det Shirley A anför inte kan lämnas utan avseende, kan Stadshypoteks talan om handräckning inte bifallas.

¹³⁹ NJA 1996 s. 693, s. 695.

4.3 Formerna för separat tillbehörsförsäljning

Separat försäljning av tillbehör sker ”enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lös egendom i allmänhet”¹⁴⁰. Försäljning kan således ske antingen på auktion eller under hand. Tillbehör som inte omfattas av separatförsäljningen kommer att ingå i försäljningen av fastigheten.¹⁴¹

Genom UB 12 kap. 15 § 2 st. görs ett undantag från principen i JB 2 kap. 7 § 1 st. då den förre föreskriver att ”Tillbehör som säljs för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skiljs från denna.”¹⁴² Separat försålda tillbehör upphör alltså att höra till fastigheten och blir istället lös egendom. Om den som köpt ett tillbehör senare förvärvar även fastigheten, och då tillför fastigheten tillbehöret, får detta återigen egenskap av tillbehör.¹⁴³

Den som köpt ett tillbehör är skyldig att ta hand om föremålet; förutsatt att han inte också förvärvat själva fastigheten. Försummar han denna sin skyldighet kan den som köpt fastigheten få handräckning enligt UB 8 kap. 18 §. Enligt Westerlind¹⁴⁴ finns en möjlighet att tillbehöret återgår till fastigheten, trots bestämmelsen i UB 12 kap. 15 § 2 st., om det blir kvar på fastigheten en längre tid utan att dess köpare gör sin rätt gällande: ”De legala bortföringsrättigheterna är nämligen regelmässigt tidsbegränsade genom uttryckliga föreskrifter, och även där sådana saknas, torde man kunna anta, att en motsvarande regel skall upprätthållas.”¹⁴⁵ Åtminstone när en längre tid förflutit efter det sakägarens rättsförhållande till fastighetsägaren upphört utan att den förre gjort sin sakrätt gällande, får denna [...] anses ha utslöcknat och föremålet ha blivit tillbehör till fastigheten.¹⁴⁶

4.4 Försäljning av industritillbehör under hand

För att öka utsikten att uppnå ekonomiskt tillfredsställande resultat vid exekutiva försäljningar, infördes möjligheten att sälja tillbehör under hand. Underhandsförsäljning är synonymt med frivillig försäljning, och formerna för underhandsförsäljningen följer i princip dem för frivillig försäljning.

Underhandsförsäljning av lös egendom kan – till skillnad mot vad som gäller försäljning på auktion – inte uppdras åt någon annan utan måste alltid ombesörjas av KFM själv.¹⁴⁷

¹⁴⁰ UB 12 kap. 15 § 1 st.

¹⁴¹ Gregow, Löfmarck m.fl., utsköningsbalken – En kommentar, s. 438.

¹⁴² Jfr JB 2 kap. 7 § 1 st. ”Överlåtelse av föremål som hör till fastighet gäller ej mot tredje man, förrän föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt att det ej längre kan anses höra till denna.”

¹⁴³ Westerlind, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap., s. 163.

¹⁴⁴ Ibid., s. 165.

¹⁴⁵ Jfr NJA 1933 s. 447.

¹⁴⁶ SOU 1947:38 s. 107. Jfr prop. 1966:24 s. 96.

¹⁴⁷ Utsökning och Indrivning, s. 294.

Genomförandet av en försäljning under hand skall föregås av en prövning, där de olika försäljningsformernas fördelar vägs mot deras nackdelar. Är det tveksamt vilken försäljningsform som är mest lämplig skall sakägarna höras om de kan förväntas bidra med underlag som underlättar bedömningen.¹⁴⁸ Försäljning under hand lämpar sig inte då komplicerade förhållanden råder, till exempel då många rättsägare finns med mot varandra stridande intressen, eller då oklarhet råder om vilka fordringar och rättigheter som belastar en fastighet.¹⁴⁹

Försäljning under hand får ske endast om ”det är sannolikt att högre köpeskilling kan uppnås därigenom och sådan försäljning även i övrigt är ändamålsenlig”¹⁵⁰. Andra faktorer, förutom köpeskillings belopp, som måste beaktas, är bland annat försäljningskostnaden, det arbete som underhandsförsäljning kräver och eventuell tidsutdräkt.¹⁵¹ Avsteg från denna princip kan dock göras om det är troligt att försäljning under hand möjliggör ett snabbt slutförande av ett exekutivt förfarande. Bedömning av hur länge försök att sälja under hand skall pågå får ske från fall till fall.¹⁵²

I regel är underhandsförsäljning mer omständlig än auktionsförsäljning. Underhandsförsäljningen kräver större arbetsinsats av KFM och föranleder i allmänhet också större utgifter för kungörande. Försäljningsmetoden torde lämpa sig bäst beträffande egendom som intresserar endast en viss kategori eller ett begränsat antal personer och som har ett förhållandevis högt värde, till exempel maskiner eller fordon av speciella slag.¹⁵³ Ibland kan det vara lämpligt med underhandsförsäljning efter ett eller flera misslyckade försök att sälja egendomen på auktion.

4.4.1 Anbudsförfarandet

”Innan egendom säljs under hand skall anbud fordras in.”¹⁵⁴ Detta är obligatoriskt. Infordrandet av anbud sker i allmänhet genom annonsering, kungörelse, vars omfattning bestäms efter omständigheterna. Skall till exempel en specialmaskin säljas kan det vara lämpligt att annonsera i ett fackorgan.¹⁵⁵ Är tänkbara anbudsgivare få och kända, kan KFM avstå från annonsering och vända sig direkt till dem. Även om egendomen kan intressera en större krets kan det vara tillräckligt att vända sig till en mindre krets.¹⁵⁶ Över huvud taget bör anbudsförfarandet inte göras mer omfattande än vad egendomens beskaffenhet och övriga omständigheter kräver.¹⁵⁷ Sannolikt bör egendomen kunna säljas till exempelvis

¹⁴⁸ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar s. 33 f.

¹⁴⁹ Walin och Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m.m. s. 29 f.

¹⁵⁰ UB 9 kap. 8 § 1 p.

¹⁵¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 337.

¹⁵² Walin och Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m.m. s. 29 f.

¹⁵³ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 337.

¹⁵⁴ UB 9 kap. 9 § 1 p.

¹⁵⁵ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 338.

¹⁵⁶ Ibid., s. 338.

¹⁵⁷ UF 9 kap. 14 §.

utmätningsgäldenärens make utan något anbudsförfarande i vanlig bemärkelse, om samtliga berörda sakägare är överens härom. Täcks kostnaderna och får utmätningssökanden full betalning för sin fordran, krävs givetvis inte hans samtycke.¹⁵⁸

Kungörelsen, varigenom anbud infordras, skall innehålla upplysningar som kan tänkas vara av betydelse för den som vill avge anbud. Bland annat bör anges den egendom som skall säljas, tid och plats för visning av egendomen, anbudstidens utgång, den tidpunkt till vilken en anbudsgivare är bunden av sitt anbud, om anbud skall avlämnas i ett förseglat kuvert, om anstånd kan lämnas med betalningen, eventuell lägsta köpeskillning samt att egendomen säljs i befintligt skick.¹⁵⁹ Om inte KFM bestämmer annat, skall anbud lämnas skriftligen.¹⁶⁰

Efter anbudstidens utgång prövas anbudet. Den anbudsgivare som lämnat det antagna anbudet skall snarast möjligt, och inom tiden för anbudets bundenhet, underrättas om resultatet. Även utmätningsgäldenären, utmätningssökanden och övriga sakägare skall underrättas. Föranleder särskilda skäl det, skall även övriga anbudsgivare underrättas. I underrättelsen skall anges när försäljningen äger rum samt vad den som vill överklaga försäljningen har att iakttä.¹⁶¹

Om anstånd lämnas med betalningen eller om särskilda skäl föranleder det, skall en skriftlig handling upprättas över underhandsförsäljningen. En dylik handling skall innehålla köparens namn och adress, den egendom som försäljningen avser, tid och plats för egendomens avlämnande, köpeskillningen och, om anstånd lämnas med betalningen, handpenningen och den tid inom vilken full betalning skall ske, eventuella andra villkor för försäljningen samt att egendomen säljs i befintligt skick.¹⁶²

Anstånd med betalningen får bara lämnas om köpeskillningen överstiger 2.000 kr. Ett anstånd får inte lämnas för längre tid än en månad om inte särskild skäl föreligger.¹⁶³ Lämnas anstånd med betalningen skall handpenningen bestämmas till 25 % av köpeskillningen eller det högre belopp som KFM finner lämpligt.¹⁶⁴

Såvitt avser underhandsförsäljning av lös egendom, torde försäljningsvillkoren vara dispositiva.¹⁶⁵

¹⁵⁸ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 339.

¹⁵⁹ UF 9 kap. 15 §.

¹⁶⁰ UF 9 kap. 16 §.

¹⁶¹ UF 9 kap. 17 §.

¹⁶² UF 9 kap. 18 §.

¹⁶³ UF 9 kap. 19 §.

¹⁶⁴ UF 9 kap. 20 §.

¹⁶⁵ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 339.

Lämnas inget godtagbart anbud bör i regel auktion sättas ut.¹⁶⁶ KFM skall tillfråga utmätningssökanden hur denne ställer sig till auktion.¹⁶⁷ Har en auktion redan hållits, och finns inte anledning antaga att egenomen kan säljas inom rimlig tid, eller meddelar utmätningssökanden att han avstår från nytt försök, skall ny auktion inte sättas ut.¹⁶⁸

4.4.2 Underhandsförsäljningens ogiltighet

I vissa fall blir underhandsförsäljningen ogiltig om betalning inte sker inom föreskriven tid.¹⁶⁹ Bestämmelsen i UB 9 kap. 9 § 3 st. kan inte åberopas såsom stöd för att köpet utan vidare faller till marken när föreskriven tid inte iakttas: KFM torde få ge till känna att myndigheten finner köpet ogiltigt.¹⁷⁰ Uttrycklig hävning i vanlig bemärkelse torde inte behövas, annat än om köpeavtalet innehåller en bestämmelse härom.¹⁷¹ Har full betalning influtit innan köparen får meddelandet från KFM att myndigheten finner köpet ogiltigt, torde betalningen få godtas. I allmänhet tjänar samtliga parter på att KFM påminner köparen om utebliven betalning, men KFM är inte skyldig att driva in resterande köpeskilling.¹⁷²

4.5 Försäljning av industritillbehör på auktion

Försäljning på auktion och försäljning under hand är i princip likställda. KFM skall välja det alternativ som är fördelaktigast.¹⁷³

Enligt UB 9 kap. 1 § 2 st. får KFM uppdra åt annan att hålla i auktionen. KFM kan till exempel anlita ett auktionsföretag, ett värdepappersinstitut, en advokat, en fastighetsmäklare eller någon annan lämplig person.¹⁷⁴ Vem som än förrättar auktionen föreligger skyldighet att följa de regler som anges i UB 9 kap.¹⁷⁵ KFM är oförhindrad att ge den som säljer egendomen direktiv i fråga om lägsta antagbara bud samt försäljningen i övrigt.¹⁷⁶ Auktionsförrättaren är inte skyldig att upplysa om direktivens innehåll annat än om de getts i en offentlig handling. I det senare fallet torde de få lämnas ut på begäran.¹⁷⁷ Trots att auktionen förrättas av annan är det dessutom KFM som svarar för att förfarandet avbryts, om sökandens fordran och fordringar som ger lika eller bättre rätt samt kostnaderna betalas.¹⁷⁸

¹⁶⁶ UB 9 kap. 9 § 2 st.

¹⁶⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 339.

¹⁶⁸ UB 9 kap. 9 § 2 st. Jfr UB 9 kap. 6 § 2 st.

¹⁶⁹ UB 9 kap. 9 § 3 st.

¹⁷⁰ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 339 f.

¹⁷¹ Ibid., s. 340.

¹⁷² Ibid., s. 340.

¹⁷³ Ibid., s. 329.

¹⁷⁴ UF 9 kap. 3 § 1 st.

¹⁷⁵ UF 9 kap. 4 §.

¹⁷⁶ UF 9 kap. 4 §.

¹⁷⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 333. Se även prop. 1967:16 s. 100.

¹⁷⁸ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 329. Se även SOU 1973:22 s. 353.

4.5.1 Förberedande åtgärder

”Auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt.”¹⁷⁹ Finns det anledning att räkna med att det finns okända borgenärer, med rätt till betalning ur egendomen, skall kungörelsen innehålla en uppmaning till dessa borgenärer att senast vid auktionen anmäla sina fordringar till KFM.¹⁸⁰ Kungörelsen skall även innehålla uppgift om att egendomen säljs i befintligt skick.¹⁸¹ Senast en vecka före auktionsdagen skall kungörelsen införas i en eller flera ortstidningar samt eventuellt i en eller flera riks- eller facktidningar, det senare om det anses lämpligt med hänsyn till exempelvis egendomens beskaffenhet.¹⁸²

”Kan det förutses att sammanträde behöver hållas för fördelning av köpeskillingen, skall kungörelsen innehålla uppgift om sammanträdet.”¹⁸³ När fråga är om försäljning av lös egendom, krävs dock i regel inte att KFM håller något sammanträde för köpeskillingsfördelning.¹⁸⁴

Sakägarna skall underrättas särskilt och minst två veckor före auktionen. Det lämpligaste är att underrättelserna går ut samtidigt som auktionen kungörs.¹⁸⁵ Blir en sakägare känd först därefter skall han underrättas så fort som möjligt. Deras underrättelse skall innehålla uppgift om tid och plats för auktionen samt tid och plats för fördelning av köpeskillingen, om ett sådant sammanträde har satts ut. Borgenärer som avses i UB 8 kap. 10 och 12-15 §§ skall även underrättas om vad de har att iaktta om de vill ha betalning ur egendomen.¹⁸⁶

Utlyses auktionen inte enligt reglerna i UB och UF, och är bristen väsentlig och omöjlig att avhjälpa, skall auktionen ställas in och en ny tid sätts ut. Det kan även vara påkallat att ställa in auktionen med anledning av att en sakägare blivit känd så sent att han inte fått nödvändig tid på sig för att ta till vara sin rätt.¹⁸⁷ Ställs auktionen in sedan den kungjorts skall inställandet, om det behövs, kungöras. Meddelande om att auktionen ställs in skall skickas till de sakägare som underrättats särskilt, om det kan antas att meddelandet når dem före den utsatta tiden för auktionen.¹⁸⁸

Knapphändiga instruktioner finns om var auktion skall hållas. I UF 8 kap. 2 § anges att: ”En auktion skall anordnas på sådan tid och plats att tillfredsställande resultat kan väntas. Auktionen får hållas i annan region,

¹⁷⁹ UB 9 kap. 2 § 1 st. 1 p.

¹⁸⁰ UF 9 kap. 8 § 1 st.

¹⁸¹ UF 9 kap. 8 § 2 st.

¹⁸² UF 9 kap. 9 § 1 och 2 st.

¹⁸³ UB 9 kap. 2 § 1 st. 2 p.

¹⁸⁴ SOU 1973:22 s. 351.

¹⁸⁵ SOU 1973:22 s. 352.

¹⁸⁶ UF 9 kap. 10 §.

¹⁸⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 330.

¹⁸⁸ UF 9 kap. 11 §. Jfr UB 9 kap. 2 § och UF 9 kap. 8-10 §§.

om det kan antas att ett bättre resultat härigenom uppnås.” I UB finns inga föreskrifter härom. Det anses självklart att auktion av egendom som finns hos gäldenären får hållas på platsen, under förutsättning att detta inte medför någon särskild olägenhet eller att det är lämpligare att egendomen förs till en annan plats.¹⁸⁹ Finns egendomen på annans mark, till vilken gäldenären har nyttjanderätt, torde av nyttjanderätten följa att auktion av egendomen kan hållas på platsen, under förutsättning att detta inte medför olägenhet för markens ägare.¹⁹⁰ Har slutligen tredje man egendomen i sin besittning, torde han inte utan särskild anledning vara skyldig att finna sig i att auktion hålls där egendomen finns. Kan egendomen inte lämpligen fraktas till annan plats, torde tredje mannen vara skyldig att låta spekulanter besiktiga den. Vid behov torde tvång kunna användas för detta ändamål.¹⁹¹

4.5.2 Redogörelse för vad som förekommit i målet

För bland annat spekulanter är det viktigt att erhålla upplysningar om egendomens beskaffenhet, till exempel eventuella brister, samt om rättsliga förhållanden, till exempel om det uppkommit någon tvist.¹⁹² KFM skall därför, när anledning härtill föreligger, vid auktionstillfället avge en kortfattad redogörelse för vad som hänt i målet.¹⁹³ Självfallet måste därvid anges de villkor som skall gälla.¹⁹⁴ Villkoren för försäljning kan till exempel avse vad som gäller vid försäljning av egendom som svarar för handpanträtt eller retentionsrätt eller vilka tillbehör som följer med försäljningen. I det förra fallet skall anges vad som följer av UB 8 kap. 11 §, om det är av betydelse för försäljningen.

Har egendom utmätts med förbehåll för tredje mans rätt enligt UB 4 kap. 22 § och säljs egendomen innan tvistefrågan klarats ut enligt UB 8 kap. 5 §, skall försäljningen ske med förbehåll för sådan rätt. Tredje mannen kan dock medge att egendomen får säljas utan annat villkor än att han får köpeskillingen, om hans ståndpunkt vinner bifall.¹⁹⁵ Motsvarande gäller vid försäljning av egendom som innehas under förbehåll om återtaganderätt; utmätningsgäldenärens rätt till godset bör anges.¹⁹⁶ Överhuvud är det angeläget, att alla upplysningar som är av betydelse för spekulanter lämnas.

4.5.3 Försäljning i uppslag

Försäljning av utmätt lös egendom sker i uppslag, och inte enligt metoden för Dutch auction med upp- och avslag.¹⁹⁷ När försäljning sker i uppslag bestäms högsta budet genom bud och överbud, till dess högre bud inte uppnås. Metoden med upp- och avslag användes tidigare vid exekutiv

¹⁸⁹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 330.

¹⁹⁰ Ibid., s. 330.

¹⁹¹ Ibid., s. 330. Jfr UB 2 kap. 17 §.

¹⁹² Ibid., s. 331.

¹⁹³ UB 9 kap. 3 §.

¹⁹⁴ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 331.

¹⁹⁵ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 331.

¹⁹⁶ Jfr UB 9 kap. 10 §.

¹⁹⁷ UF 8 kap. 3 §. SOU 1973:22 s. 353.

auktion på fast egendom. Metoden innebär att man först fastställer ett bud genom uppslag. Därefter läggs det dubbla beloppet av det å fastigheten satta värdet till uppslagssumman, varefter egendomen utropas för dubbla beloppet. Bjuder inte någon detta belopp, minskas beloppet efterhand genom avslag, till dess någon ropar ”mitt” eller uppslagssumman nås.¹⁹⁸

4.5.4 Godtagbart bud

Ett inrop får inte godtas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning än den bjudna kan uppnås.¹⁹⁹ Vid sin bedömning av vad som är ett godtagbart bud, har KFM hjälp av det värde som åsatts egendomen vid den värdering som skall ske enligt UB 6 kap. 9 §. Uppnås inte något godtagbart bud vid första auktionstillfället, och finner auktionsförrättaren omständigheterna mera gynnsamma vid ett senare tillfälle, kan egendomen, under förutsättning att inte sökanden avstår därifrån, bjudas ut igen efter ett kortare uppehåll eller senare samma dag.²⁰⁰

Görs nytt försäljningsförsök skall även då prövas huruvida det bud som uppnås är godtagbart. Uppnås inte förbättrat resultat trots upprepade försök, borde det vara föga sannolikt att ett avsevärt högre pris överhuvud kan uppnås.²⁰¹ Ger en auktion inte önskat resultat, bör KFM överväga möjligheten att sälja egendomen under hand. Det är inte avsett att ett flertal försök skall göras.²⁰²

I UB 9 kap. 4 § 2 st. stadgas att om tredje man har handpanträtt eller retentionsrätt i den utmäta egendomen, och egendomen skall säljas för fordran med sämre rätt, får försäljning endast ske om köpeskillningen förslår till betalning av tredje mannens fordran.²⁰³ Termen handpanträtt omfattar även panträtt i lös egendom som på grund av egendomens karaktär skapas

¹⁹⁸ Bergström, Håstad m.fl., Juridikens termer, s. 180 resp. 179.

¹⁹⁹ UB 9 kap. 4 § 1 st. Se även Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken - En kommentar, s. 332.

²⁰⁰ UB 9 kap. 6 § 1 st. och Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 332.

²⁰¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 323. Se även prop. 1967:16 s. 83. Beträffande prisbedömningen se NJA 1969 s. 540 och NJA 1972 s. 75. Båda rättsfallen gäller visserligen fast egendom. I det förra rättsfallet uttalar HD att stora krav måste ställas på den utredning som åberopas till stöd för ett påstående att auktionsförrättaren felbedömt möjligheterna. Eftersom försäljning av vanlig lös egendom inte är så omständlig som försäljning av fast egendom kanske auktionsförrättaren i fallen med lös egendom inte behöver vara lika försiktig i sin bedömning som när fast egendom skall säljas. Se även NJA 1977 s. 823 och RH 84:13 och 28.

²⁰² Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 332.

²⁰³ I NJA 1992 s. 6 hade en bostadsrätt sålts på exekutiv auktion för en oprioriterad fordran utan beaktande av en fordran som var förenad med panträtt i bostadsrätten. Försäljningen upphävdes på talan av panthavaren. Utgången var i NJA 1985 s. 304 den motsatta efter försäljning av en husvagn som gäldenären ansågs ha köpt under äganderättsförbehåll. Försäljningen gällde egendom som kunde bli föremål för godtrosförvärv. Majoriteten i HD ansåg med stöd av motivuttalanden att försäljningen inte kunde hävas därför att köparen, som fått egendom i sin besittning, gjort godtrosförvärv.

utan tradition, till exempel panträtt i enkelt skuldebrev eller muntlig fordran vilken säkerställs genom denuntiation.²⁰⁴

Ett bud skall alltid godtas om samtliga berörda sakägare medger det.²⁰⁵ Med berörda sakägare avses utmätningssökanden, gäldenären, annan som kan ha rätt till betalning samt – om egendomen inte tillhör den som är personligen betalningsskyldig – ägaren, till exempel tredje man som har ställt pant.²⁰⁶

Om ett inrop inte godtas på den grund att KFM anser det sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning kan uppnås, kan den som beslutet går emot överklaga beslutet med stöd av UB 18 kap. 2 § 1 st.²⁰⁷

4.5.5 Nytt utrop och nytt försäljningsförsök

Ett nytt utrop vid en och samma auktion är inte detsamma som ett nytt försäljningsförsök. Ett nytt utrop vid en och samma auktion skall utan vidare ske om köpeskillningen eller handpenningen inte betalas genast.²⁰⁸ Anledningen härtill är att ett nytt utrop inte ådrar sökanden någon särskild kostnad.²⁰⁹

Ett nytt försäljningsförsök skall bland annat göras om anstånd getts med betalning men full betalning inte sker inom föreskriven tid.²¹⁰ Ett nytt försäljningsförsök skall även göras då inrop inte har skett över huvud taget, då inrop har skett men inte har godtagits, samt då inrop godtagits men inte fullföljts med erläggande av köpeskillning eller handpenning.²¹¹ KFM skall av eget initiativ föranstalta om nytt försäljningsförsök, men med hänsyn till sökandens ansvar för kostnaderna bör KFM inte besluta om ett nytt försäljningsförsök mot sökanden vilja.²¹²

Har två auktioner hållits utan att egendom blivit såld och finns ingen anledning att anta att egendomen kan säljas inom rimlig tid, skall något nytt

²⁰⁴ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 333.

²⁰⁵ UB 9 kap. 4 § 3 st.

²⁰⁶ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 334.

²⁰⁷ NJA 1987 s. 457. På sidan 458 uttalar HD: ”Vid bedömande huruvida talerätt föreligger för en person som önskar överklaga visst beslut bör arten och styrkan av det intresse klaganden har av att få saken prövad vara avgörande. Den som vid exekutiv auktion avgett bud som inte godtagits på den grund, att det ansetts sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kunde uppnås, har ett befogat anspråk på att bestämmelsen härom tillämpas på rätt sätt. Hn får därför, även om han inte är sakägare, anses ha ett sådant intresse i saken att han bör vara berättigad att överklaga beslutet.”

²⁰⁸ Se UB 9 kap. 5 § 2 st.

²⁰⁹ SOU 1973:22 s. 335.

²¹⁰ UB 9 kap. 6 § 1 st. jfr 9 kap. 5 § 3 st.

²¹¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 335.

²¹² Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 335 f.

försäljningsförsök inte göras.²¹³ KFM får alltså avvisa begäran om nytt försäljningsförsök i de situationer där två försäljningsförsök redan gjorts.²¹⁴

Har en fordran anmälts för en auktion gäller anmälan även för senare försäljningsförsök, oavsett om detta sker på auktion eller under hand.²¹⁵ Bestämmelsen är även tillämplig när auktion upphävts av högre instans och ny auktion därefter skall hållas.²¹⁶ I det omvända fallet, att en fordran anmäls med tanke på försäljning under hand, bör anmälan givetvis vara tillräcklig om egendomen istället säljs på auktion.²¹⁷

Skall något nytt försäljningsförsök inte göras skall utmätningen hävas. Det sagda gäller dock inte medel som redan har influtit, till exempel avkastning av egendomen, eller som inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.²¹⁸

4.5.6 Handpenningens förverkande

När en ny auktion hålls sedan ett inrop blivit ogiltigt på grund av att anstånd getts men full betalning ej skett inom föreskriven tid, skall handpenningen användas till betalning av förrättningskostnaderna för den förra auktionen och för vård och förvaltning av egendomen från det att inropet blivit ogiltigt till dess att den nya auktionen äger rum.²¹⁹ Således är hela handpenningen som lämnats vid den första auktionen förverkad om egendomen inte blir såld vid en andra auktion.

Understiger köpeskillingen vid den nya auktionen det bud som antagits vid den förra, skall återstoden av handpenningen användas för att täcka skillnaden buden emellan. Det som inte behöver tas i anspråk skall återlämnas efter det den nye inroparen har betalat köpeskillingen.²²⁰

Säljs inte egendomen vid den nya auktionen, är hela handpenningen förverkad.²²¹ UB 9 kap. 9 § 3 st. föreskriver att det som sägs i UB 9 kap. 7 § angående auktion även skall gälla vid försäljning under hand. Detta torde innebära att om egendomen säljs under hand efter ett misslyckat försök att sälja den på auktion, 7 § 1 st. sista p. inte blir tillämplig; handpenningen är alltså i dylika fall inte att anse som förverkad.

²¹³ UB 9 kap. 6 § 2 st.

²¹⁴ SOU 1973:22 s. 355.

²¹⁵ UB 9 kap. 6 § 3 st. 2 p. och Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 336.

²¹⁶ SOU 1973:22 s. 356.

²¹⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 336.

²¹⁸ UB 9 kap. 6 § 4 st. och Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 336.

²¹⁹ UB 9 kap. 7 § 1 st. 1 p.

²²⁰ UB 9 kap. 7 § 1 st. 2-3 p.

²²¹ UB 9 kap. 7 § 1 st. 4 p.

Hålls ingen ny auktion skall handpenningen istället användas till att betala onyttiga förrättningskostnader. Det som inte behöver tas i anspråk skall återlämnas.²²² Med ”onyttiga” förrättningskostnader avses endast sådana kostnader som blivit onyttiga som en direkt följd av att den som har betalt handpenningen inte har fullföljt sitt köp. Orsakssammanhang förutsätts alltså.²²³

4.5.7 Betalning och betalningsmedel

Huvudregeln är att lös egendom som ropas ut på auktion betalas omedelbart efter inropet. KFM har dock möjlighet att lämna anstånd med betalningen, utom i fråga om handpenningen.²²⁴ Anstånd med betalning bör medges endast när det kan förväntas ge bättre försäljningsresultat. En upplysning om att anstånd kan meddelas bör om möjligt lämnas före utropet.²²⁵ Anstånd får lämnas endast om köpeskillingen överstiger 2.000 kr. För anstånd för längre tid än en månad krävs särskilda skäl.²²⁶ När anstånd beviljas skall handpenningen uppgå till minst 25 % av köpeskillingen.²²⁷ Pant eller borgen kan inte ersätta handpenningen.²²⁸

Egendomen skall lämnas ut till inroparen först när full betalning skett.

Betalas inte köpeskillingen eller handpenningen genast efter inropet, skall egendomen ropas ut på nytt. Bestämmelsen i första och andra styckena i 5 § hindrar inte att en inropare får ett kortvarigt anstånd för att skaffa fram kontanter, dock inte så långt att andra spekulanter avlägsnar sig.²²⁹

Inropet blir ogiltigt om anstånd har getts men full betalning inte sker inom föreskriven tid.²³⁰ Blir inropet ogiltigt på grund härav blir 6 § tillämplig. Handpenningens användning bestäms då av 7 §.²³¹

Huvudregeln är således att betalning sker omedelbart och med kontanter. Check godtas dock under vissa förutsättningar som betalningsmedel. För att undvika situationen där egendom lämnas ut mot en check som visar sig sakna täckning, bör KFM begära att trassatbanken skyddar checken genom att spärra beloppet.²³² Under förutsättning att ett avbrott inte medför beaktansvärd olägenhet, får ett kortare uppehåll göras för kontroll av att det

²²² UB 9 kap. 7 § 2 st.

²²³ Prop. 1980/81:8 s. 1136 f.

²²⁴ UB 9 kap. 5 § 1 st. 1 och 2 p.

²²⁵ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 335.

²²⁶ UF 9 kap. 19 §.

²²⁷ UF 9 kap. 20 §.

²²⁸ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 335.

²²⁹ Ibid., s. 335.

²³⁰ UB 9 kap. 5 § 3 st.

²³¹ Vid kreditförsäljning skall egendomen betraktas som utmätt till dess full betalning skett.

KFM kan därför också sätta egendomen under förvar, se prop. 1967:16 s. 133.

²³² SOU 1973:22 s. 354.

finns täckning för checken.²³³ Den sålda egendomen bör inte lämnas ut förrän checken blivit antingen skyddad eller infriad.²³⁴

4.6 Försäljning av egendom som innehas under förbehåll om återtaganderätt

Sedan egendom sålts med förbehåll om återtaganderätt kan utmätning tänkas förekomma hos säljaren lika väl som hos köparen.

4.6.1 Utmätning hos säljaren

UB innehåller inga särskilda bestämmelser om utmätning hos säljaren. Säljaren kan normalt överlåta sin rätt enligt kontraktet, och det är inte ovanligt att säljaren pantsätter sin rätt hos någon kreditgivare.²³⁵ Utmätning hos säljaren sker i form av rättighetsutmätning och alltså inte som sakutmätning. Utmätningen bör omfatta även säljarens rent obligationsrättsliga anspråk mot köparen enligt avbetalningskontraktet, främst rätten att vid behov ta tillbaka den sålda egendomen.²³⁶ Den rätt som utmätningssökanden vinner genom utmätningen bör i första hand tillgodogöras genom indrivning av köpeskillingsfordringen. Kan det inte ske, får säljarens rätt säljas.²³⁷

Ibland är ett återtagandeförbehåll utan sakrättslig verkan, d.v.s. det är utan verkan mot tredje man, men fortfarande gällande säljaren och köparen emellan. Vid utmätning hos säljaren kan även ett sådant, sakrättsligt ogiltigt, återtagandeförbehåll åberopas av den som förvärvar säljarens rätt. Det kan dock inte göras gällande mot den som får egendomen utmätt hos köparen.²³⁸

4.6.2 Utmätning hos köparen

Medan utmätning hos säljaren i allmänhet inte är förenad med några rättsliga komplikationer erbjuder utmätning hos köparen vissa problem. UB 9 kap. 10 § reglerar situationen då utmätningssökanden är köparen. Bestämmelsen gäller endast i det fall ett sakrättsligt giltigt förbehåll om återtaganderätt föreligger. I motsatt fall får egendomen utan vidare tas i mät hos köparen och sedan säljas utan att förbehållet inverkar på försäljningsvillkoren.²³⁹ Egendom som innehas under förbehåll om återtaganderätt kan dock aldrig tas i mät för fordran på grund av köpet.²⁴⁰

²³³ Prop. 1980/81:8 s. 355. Uppehållet får inte vara längre än att egendomen kan ropas ut vid samma auktionstillfälle, se prop. 1967:16 s. 151. Jfr NJA 1955 s. 396.

²³⁴ SOU 1973:22 s. 355.

²³⁵ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 340.

²³⁶ SOU 1973:22 s. 358. Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar s. 340.

²³⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 340.

²³⁸ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 340 f.

²³⁹ Ibid., s. 341.

²⁴⁰ KKredL 33 § samt LAN 19 §. Jfr SOU 1973:22 s. 358.

Utmätning hos köparen sker i form av sakutmätning.²⁴¹ Principen är att tillvägagångssättet skall gestaltas på samma sätt som om utmätning sker av egendom som gäldenären har pantsatt hos tredje man. Detta gäller oavsett om kontraktet valt andra formuleringar än just återtaganderätt. Exempelvis talar äldre bruk om äganderättsförbehåll eller om hyresrätt som skall övergå till äganderätt, när köpeskillingen blivit betald.²⁴²

Omständigheten att köparen inte får överlåta egendomen hindrar inte utmätning därav.²⁴³ Utmätningen sker med förbehåll för säljarens rätt, men bättre resultat torde uppnås om egendomen säljs utan att säljarens rätt skall bestå.²⁴⁴ Enligt bestämmelsen i UB 9 kap. 10 § 1 st. gäller att försäljning av egendomen endast får ske, om köpeskillingen förslår till betalning av kreditgivarens (säljarens) fordran. Detta har ansetts innebära att säljarens fordran skall betalas.²⁴⁵ Härigenom träds säljarens rätt inte förnär såvitt angår avtal som faller under antingen KKredL eller LAN, eftersom köparen enligt dessa båda lagar alltid har rätt att betala i förtid.²⁴⁶ Är ingen av lagarna tillämplig på avtalet, saknas bestämmelser som ger köparen rätt att betala i förtid. UB 9 kap. 10 § är dock avsedd att tillämpas på samma sätt även då.²⁴⁷

Säljaren skall alltså enligt huvudregeln i UB 9 kap. 10 § 1 st. ha betalt för sin fordran. Säljarens fordran bestäms enligt UB 9 kap. 10 § 2 st. med utgångspunkt i reglerna om förtidsbetalning i KKredL 24 § eller LAN 5 §. Skulle ingen av ovan nämnda lagar vara tillämplig på avtalet, bestäms säljarens fordran enligt LAN 5 §, med den jämkning som kan anses skälig.²⁴⁸ Eventuell jämkning bör inte gå längre än att resultatet, så nära som möjligt, överensstämmer med det resultatet som blivit, om KKredL eller LAN varit tillämplig.²⁴⁹

Egendomen kan dessutom säljas med förbehåll för säljarens rätt under förutsättning att säljaren ger sitt samtycke i målet.²⁵⁰ Ett förhandssamtycke kan dock inte återopas.²⁵¹ Har säljaren i sin tur pantsatt sin rätt, uppkommer frågan huruvida även panthavarens samtycke krävs. För att pantsättningen skall bli sakrättsligt giltig krävs att denuntiation skett till köparen, och man

²⁴¹ UB-prop. s. 629.

²⁴² Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 342.

²⁴³ UB 5 kap. 5 § 2 st.

²⁴⁴ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 342. UB 9 kap. 10 § 1 st.

²⁴⁵ UB-prop. s. 629 f. I NJA 1985 s. 304 iaktogs dock inte bestämmelsen i UB 9 kap. 10 § om skydd för en creditsäljares återtaganderätt. Överklagande med yrkande om upphävande av auktionen ogillades därför att förvärvaren köpt och fått egendomen – en husvagn – i sin besittning i god tro.

²⁴⁶ KKredL 20 § och LAN 4 § 1 st.

²⁴⁷ UB-prop. s. 631.

²⁴⁸ UB 9 kap. 10 § 2 st.

²⁴⁹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 343. Jfr. UBP 22 §.

²⁵⁰ UB 9 kap. 10 § 1 st.

²⁵¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 343.

kan då förutsätta att pantsättningen blir känd i målet. Skall säljarens rätt avlösas genom kontant betalning, skall givetvis panthavaren i första hand få betalning.²⁵² Säljs egendomen med förbehåll för säljarens rätt, inträder den som förvärvar egendomen i gäldenärens/köparens ställe, och svarar för dennes skyldigheter enligt avtalet.²⁵³ Ett dylikt byte på köparsidan kan inte genomföras utan panthavarens samtycke.²⁵⁴

Även om säljaren samtycker till försäljning med förbehåll för hans rätt kan KFM genomföra försäljningen utan sådant förbehåll, till exempel därför att försäljningen i sådant fall väntas ge bättre resultat.²⁵⁵

De paragrafer i UB:s 9 kap. som föregår 10 § skall tillämpas också vid en försäljning av egendom som innehas under förbehåll om återtaganderätt enligt UB 9 kap. 10 §.²⁵⁶ Detta innebär bl.a. att även om bjuden köpeskillning förslår till betalning av säljarens återstående fordran, får inrop eller anbud inte godtas utan berörda sakägares medgivande, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.²⁵⁷

4.7 Fördelning av influtna medel

Separat försäljning av tillbehör minskar en inteckningshavares säkerhet. Vad som netto inflyter genom en dylik försäljning skall därför i första hand fördelas mellan borgenärerna efter det företräde som gäller dem emellan enligt lag.²⁵⁸ Då bestämmelsen i UB 12 kap. 16 § förutsätter att varje försäljningsåtgärd själv bär sina kostnader, utgörs vad som influtit genom försäljningen av bruttointäkten minskad med försäljningskostnaderna.²⁵⁹

En inteckningshavare, eller fastighetsägare med ägarhypotek, kan dock avstå ifrån betalning utan att därigenom minska sin rätt till betalning ur fastigheten i övrigt.²⁶⁰ Faller panträtten inom skyddsbeloppet kan ett dylikt avstående inverka på villkoren för fastighetens försäljning. Skall fastigheten säljas på auktion, kan därför avståendet ske senast vid bevakningssammanträdet, och kan därefter inte återkallas.²⁶¹

När, vid tillbehörsförsäljning, så mycket medel influtit att utmätningssökanden samt fordringshavare med bättre rätt fått sina fordringar

²⁵² Ibid., s. 343.

²⁵³ UB 9 kap. 10 § 3 st.

²⁵⁴ SOU 1973:22 s. 358 f.

²⁵⁵ UB-prop. s. 631. Angående godtrosvärv när försäljning oriktigt skett utan förbehåll för säljarens rätt, s. NJA 1985 s. 304.

²⁵⁶ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 344.

²⁵⁷ Jfr UB 9 kap. 4 § 1 och 3 st. samt 9 §.

²⁵⁸ UB 12 kap. 16 § 1 st. Jfr FRL.

²⁵⁹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 439.

²⁶⁰ UB 12 kap. 16 § 1 st. 2 p.

²⁶¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 439. Se även UB 12 kap. 16 § 2 st.

täckta, skall i regel det exekutiva förfarandet avbrytas.²⁶² Kostnaderna för förfarandet skall givetvis också vara täckta innan detsamma avbryts.²⁶³

4.8 Återvinning av i försäljning felaktigt inbegripna föremål

Har föremål som tillhör tredje man felaktigt ingått i en försäljning, och har försäljningen vunnit laga kraft, uppkommer frågan om tredje man har möjlighet att vända sig mot köparen och återvinna föremålet. Bestämmelser om verkan av exekutiv försäljning återfinns i UB 14 kap. Reglerna är inte bara tillämpliga vid försäljning på auktion utan även vid försäljning under hand samt försäljning som ombesörjs av auktionsföretag eller dylikt på uppdrag av KFM.²⁶⁴

Utgångspunkten i UB 14 kap. 1 § är att exekutiv försäljning ger köparen samma rätt till den köpta egendomen som frivillig försäljning gör. Huvudregeln i UB 14 kap. 1 § är tillämplig på lös egendom i allmänhet.²⁶⁵ Bestämmelsen gäller försäljningens verkan mot tredje man och syftar inte på de köpevillkor som gäller mellan säljare och köpare vid en frivillig försäljning.²⁶⁶ Bestämmelsen avser inte heller att reglera konkurrens mellan utmätning och frivillig överlåtelse eller upplåtelse av gäldenären. Vid en dylik konkurrenssituation ger utmätning företräde under förutsättning att förvärvaren ej har vunnit sakrättsligt skydd.²⁶⁷

I första hand styrs köparens rätt av KFM:s beslut om vad som säljs. ”Om krfm t.ex. anger att gäldenärens (villkorliga) rätt enligt avbetalningskontrakt säljs, kan köparen inte förvärva någon mera vittgående rätt än sådan rättighet som krfm sålt.”²⁶⁸ Bestämmelsen i UB 14 kap. 1 § utgår dock från att en köpare som är i god tro när han tar lösöre i besittning, kan göra godtrosvärv, trots att försäljningen ännu inte vunnit laga kraft.²⁶⁹ Detta under förutsättning att egendomen är av sådan beskaffenhet att den enligt reglerna för frivillig försäljning kan bli föremål för godtrosvärv.²⁷⁰

Det skydd köparen åtnjuter genom godtrosvärv avser endast frågan om bättre rätt till egendomen. Köparen är inte skyddad, om gäldenären eller

²⁶² UB 12 kap. 17 §.

²⁶³ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 440.

²⁶⁴ Ibid., s. 586.

²⁶⁵ Prop. 1980/81: 8 s. 407.

²⁶⁶ Prop. 1980/81:8 s. 410.

²⁶⁷ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 585 och UB 14 kap. 2 §.

²⁶⁸ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 584. Jfr prop. 1980/81:8 s. 411.

²⁶⁹ Se bl.a. NJA 1985 s. 159 och 1985 s. 304. I det förra fick köparen av lösöre på exekutiv auktion sitt förvärv skyddat mot förra ägarens borgenärer redan genom själva inropet. Tradition krävdes alltså inte. I det senare ogillades en kreditgivares talan om upphävande av exekutiv auktion därför att förbehåll ej gjorts för hans rätt eftersom köparen i god tro förvärvat egendomen och fått den i sin besittning.

²⁷⁰ Walin, Gregow och Löfmarck, Utsökningsbalken – En kommentar, s. 585.

annan intressent överklagar försäljningen till exempel därför att priset var för lågt eller därför att KFM förfarit felaktigt.²⁷¹

Tredje man som påstår bättre rätt till ett föremål kan överklaga den exekutiva försäljningen. Överklagar tredje man försäljningen innan egendomen överlämnas till en godtroende köpare, kan denne bli i ond tro vid ett senare tillfälle. Överklagar tredje man försäljningen först efter det att egendomen har lämnats ut till en godtroende köpare, består försäljningen, och tredje man har istället möjlighet att få företräde till influtna medel eller rikta ersättningsanspråk enligt UB 14 kap. 5 §.²⁷²

Tredje man behöver inte överklaga försäljningen för att göra sin rätt gällande mot köparen. Detta kan istället ske genom så kallad vindikationstalan. Står sig inte köparens rätt mot tredje mannens, och har tredje mannen hunnit gardera sig vid köpeskillingsfördelningen, är tredje mannen skyldig att, mot återfående av egendomen, utge till köparen vad han har lyft av köpeskillingen jämte upplupen ränta.²⁷³

En köpare som kommer i ond tro innan han har fått lösöre eller annan egendom i sin besittning har också möjlighet att klaga över försäljningen. Han torde dock inte med framgång kunna frånträda köpet.²⁷⁴ En köpare kan ha intresse av att klaga över en försäljning bl.a. om möjligheten finns för honom att få tillbaka köpeskillingen.²⁷⁵

En exekutiv försäljning går således att angripa med extraordinärt rättsmedel. Enligt LB skall dock undanröjande av lagakraftvunnen försäljning och köpeskillingsfördelning p.g.a. fel i samband med försäljningen ske ytterst undantagsvis.²⁷⁶

²⁷¹ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 585.

²⁷² Ibid., s. 585.

²⁷³ Prop. 1980/81:8 s. 411.

²⁷⁴ Prop. 1980/81:8 s. 411 f.

²⁷⁵ Gregow, Löfmarck m.fl., Utsökningsbalken – En kommentar, s. 586.

²⁷⁶ Prop. 1980/81:8 s. 412.

5 Slutsats

Industritillbehör är en tillbehörskategori varmed följer många och svåra beslut vid en exekutiv försäljning. En förutsättning för att ett föremål skall anses utgöra industritillbehör är för det första att föremålet inte utgör allmänt fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör enligt JB 2 kap 1 och 2 §§, och för det andra att föremålet uppfyller rekvisiten i JB 2 kap. 3 §.

När ett föremål väl klassats som industritillbehör måste man, innan någon försäljning av föremålet kan ske, kontrollera föremålets ägandeförhållanden. Inte sällan sker finansiering av dylika föremål genom leasing eller med en rätt för säljaren att återta varan om köparen inte fullgör sin betalningsplikt enligt avtalet. I de senare fallen kvarstår äganderätten hos säljaren till dess föremålet fullbetalats, och föremålet blir således tillbehör endast om inkongruensen i äganderättsförhållandet hävs. Utmätning kan dock ändå ske, såväl hos köpare som säljare. Utmätning hos säljaren sker i form av rättighetsutmätning, medan utmätning hos köparen sker som sakutmätning med rätt för säljaren att få betalt för sin fordran först av alla; givetvis under förutsättning att ett giltigt äganderättsförbehåll föreligger.

Dessutom kan fastighetsägaren enligt JB 24 kap. skriva in en förklaring i fastighetsboken om att fastigheten inte skall ha några industritillbehör, utan att föremål som är av industritillbehörskaraktär istället skall anses vara lös egendom. En förklaring av ifrågavarande slag medför att tillbehören, istället för att utgöra underlag för fastighetspant, utgör underlag för företagshypotek.

När KFM väl utrett att ett föremål är att anse som industritillbehör, samt konstaterat att någon omständighet som förhindrar försäljning av föremålet inte är för handen, kan den börja förbereda den exekutiva försäljningen.

Huvudregeln är att fastighetstillbehör följer fastigheten när denna säljs exekutivt. Separat tillbehörsförsäljning bör dock ske om det är sannolikt att tillbehör med fördel kan säljas för sig. Separat tillbehörsförsäljning ligger nära till hands just i fråga om industritillbehör, på grund av att sambandet mellan maskiner och fastighet inte alltid är så starkt, och det kanske finns spekulanter på maskinerna, som inte är intresserade av själva fastigheten. Beträffande andra fastighetstillbehör är försäljningsformen mycket sällsynt.

Separat tillbehörsförsäljning kan ske antingen under hand eller på auktion och försäljningsformerna är i princip likställda. Vid val av försäljningsform har KFM att ta ställning till vilket av alternativen som kan tänkas inbringa den högsta köpeskillingen. I regel inbringar försäljning under hand högre köpeskillning än försäljning på auktion, men det är förenat med högre kostnader, och det anses också mer omständligt än försäljning på auktion. Vid försäljning under hand skall KFM infordra anbud. Infordrandet sker

vanligtvis genom annonsering, men är tänkbara anbudsgivare få och kända kan KFM avstå från annonsering och istället vända sig direkt till dem.

Skall försäljning ske på auktion har KFM möjlighet att uppdra åt någon med den rätta sakkunskapen att ombesörja auktionen. Försäljning på auktion sker i uppslag, det vill säga högsta budet bestäms genom bud och överbud, till dess högre bud inte uppnås. Ett inrop får inte godtas om det är sannolikt att en högre köpeskillning kan uppnås, och har tredje man handpanträtt eller retentionsrätt i egendomen, och försäljning sker för en fordran med sämre rätt, måste köpeskillningen täcka tredje mans fordran för att inropet skall få godtas.

Eftersom separat försäljning av tillbehör minskar en inteckningshavares säkerhet, skall vad som netto inflyter i första hand fördelas mellan borgenärerna efter det företräde som gäller dem emellan enligt lag. En inteckningshavare kan dock avstå ifrån betalning, utan att därigenom minska sin rätt till betalning ur fastigheten i övrigt. Den exekutiva försäljningen skall avbrytas när utmätningssökanden och fordringshavare med bättre rätt fått sin fordringar täckta.

En köpare som är i god tro när han tar industritillbehör av lösörekaraktär i besittning, kan göra godtrosvärv trots att försäljningen ännu inte vunnit laga kraft. Köparen åtnjuter dock skydd endast i fråga om bättre rätt till egendomen; skulle gäldenären eller annan intressent överklaga försäljningen, till exempel därför att KFM förfarit felaktigt, är köparen inte skyddad.

Tredje man som påstår bättre rätt till egendomen i fråga behöver inte överklaga försäljningen för att göra sin rätt gällande mot köparen. Detta kan istället ske genom så kallad vindikationstalan

KFM kan bli skadeståndsskyldig om den vid sin myndighetsutövning förfar försumligt eller på annat sätt felaktigt. Vållandebedömningen är objektiv och görs utifrån om KFM avvikit från godtagbart förfarande. En objektiv bedömning görs också av huruvida myndighetens handlingssätt hållit en rimlig standard. En skadelidande kan anses medvållande, men härför ställs höga krav.

Litteraturförteckning

Offentliga källor:

Förmånsrättslag (1970:979)
Jordbalk (1970:994)
Konsumentkreditlag (1992:830)
Lag (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.
Prop. 1966:24 med förslag till lag om vad som är fast egendom
Prop. 1967:16 med förslag till lag om ändring i utsökningslagen
Prop. 1980/81: 8 med förslag till utsökningsbalk
Prop. 1983/84:128 med förslag till lag om företagshypotek m.m.
Skadeståndslag (1972:207)
SOU 1947:38 Lagberedningens förslag till jordabalk 1
SOU 1963:55 Reviderat förslag till JB m.m. Avgivet av särskild utredningsman (Jordabalksutredningen)
SOU 1966:7 Utsökningsrätt IV, fastighetstillbehör och företagsintecknad egendom m.m., förslag av lagberedningen
SOU 1973:22 Utsökningsrätt XII, utsökningsbalk, förslag av lagberedningen
Utsökningsbalk (1981:774)
Utsökningsförordning (1981:981)
Vägtrafikkungörelsen 1972:603

Övrig litteratur:

Bengtsson, Bertil	<i>Skadestånd vid myndighetsutövning I</i> , Lund 1976
Bengtsson, Bertil	<i>Skadestånd vid myndighetsutövning II</i> , Lund 1978
Bergström, Håstad m.fl.	<i>Juridikens termer</i> , Åttonde upplagan, Falköping 1993
Brattström och Möller	<i>Fastighetstillbehör - En antologi</i> , Uppsala 1999
Gustafsson, Mats	<i>Jordabalkens tillbehörsreglering</i> , Uppsala 1985
Gregow, Löfmarck m.fl.	<i>Utsökningsbalken - En kommentar</i> , Tredje upplagan, Stockholm 1999
Jensen, Ulf	<i>Panträtt i fast egendom</i> , Sjätte upplagan, Uppsala 2001
Lorichs och Walin	<i>Exekution i fast egendom luftfartyg m.m., 1971 års lagstiftning med kommentarer</i> , Stockholm 1973
Olivecrona, Karl	<i>Fastighetspant</i> , Tredje upplagan, Lund 1987
Olivecrona, Karl	<i>Inteckning och panträtt</i> , Första upplagan, Göteborg 1972
Olivecrona, Karl	<i>Panträtten i den nya jordabalken - Kritik</i>

- Olivecrona, Karl *och förslag*, Lund 1964
Spörsmål angående fastighetsexekutionen,
SvJT 1973 s. 814-819
- Olivecrona, Karl *Utsökning*, Nionde upplagan, Lund 1978
Stark, Hans *Jordabalken – Den nya lagstiftningen med
kommentar av Hans Stark*, Femte upplagan,
Uddevalla 1979
- Undén, Östen *Svensk sakrätt 2: Fast egendom*, Sjätte
upplagan, Lund 1969
- Utsökning och indrivning*
Walin, Gösta Riksskatteverket, Smedjebacken 1996.
*Replik till "Spörsmål angående
fastighetsexekutionen"*, SvJT 1973 s. 819-
821
- Westerlind, Peter *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*,
Stockholm 1971
- Westerlind, Peter *Vad som är fast egendom*, Stockholm 1967
Vahlén, Lennart *Köp av fastighet. Lagfart*, Andra upplagan,
Göteborg 1973

Rättsfallsförteckning

NJA 1925 s. 317
NJÄ 1933 s. 447
NJÄ 1955 s. 396
NJÄ 1969 s. 540
NJÄ 1972 s. 75
NJÄ 1977 s. 826
NJÄ 1985 s. 159
NJÄ 1985 s. 232
NJÄ 1985 s. 304
NJÄ 1985 s. 365
NJÄ 1987 s. 457
NJÄ 1987 s. 954
NJÄ 1992 s. 6
NJÄ 1996 s. 693
NJÄ 1996 s. 963
NJÄ 1997 s. 660

RH 1984:13 och 28

Skiljedom meddelad i Uppsala den 25 juni 1998 av Torgny Håstad