

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 6 december 2013

Mål nr

Ö 4516-11

KLAGANDE

FR

Ombud: MR

MOTPARTER

1. M-LB

2. Frispar Bolån AB

3. Sparbanken Öresund AB

SAKEN

Fördelningsbeslut

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut 2011-09-15 i mål ÖÄ 2250-11

Dok.Id 87110

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

FR har yrkat att den av honom erlagda handpenningen ska återbetalas.

M-LB, Frispar Bolån AB, Sparbanken Öresund AB (tidigare Sparbanken Finn) och Kronofogdemyndigheten har beretts tillfälle att yttra sig.

Kronofogdemyndigheten har kommit in med yttrande.

SKÄL

Bakgrund

1. För FRs räkning ropade MR den 21 oktober 2009 in fastigheten Staffanstorp Kyrkheddinge 14:10 på exekutiv auktion för 1 075 000 kr. Handpenningen om 107 500 kr betalades kontant. I samband med att myndigheten den 27 oktober 2009 beviljade inroparen MR s.k. förtida vårdtagande om fastigheten, upptäcktes att fastigheten efter visningsdagen hade skadats genom en brand.
2. FR begärde därefter, med hänvisning till brandskadan, att få frånträda köpet av fastigheten och återfå handpenningen. Han överklagade också beslutet om exekutiv försäljning med yrkande om att köpet skulle hävas och handpenningen återbetalas, alternativt att köpeskillingen skulle sättas ned. Hovrätten avvisade överklagandet den 16 mars 2010 på den grunden att beslutet om försäljning inte kunde anses ha gått honom emot. Beslutet vann laga kraft.

3. Vid fördelningssammanträde den 13 november 2009 förklarade Kronofogdemyndigheten inropet av fastigheten ogiltigt, eftersom någon slutlikvid inte hade erlagts, och antecknade att beslutet om försäljning av fastigheten hade överklagats.

4. Den 7 april 2010 höll Kronofogdemyndigheten på nytt en exekutiv auktion varvid fastigheten ropades in av annan köpare för 990 000 kr. Av protokollet från det efterföljande fördelningssammanträdet och det upprättade fördelningsbeslutet den 7 maj 2010 framgår att myndigheten tog i anspråk ett belopp om 97 989 kr av FRs handpenning, eftersom den senare hållna auktionen hade inbringat ett lägre pris än den förra. Enligt fördelningsbeslutet fick utmätningsborgenärerna full betalning för sina fordringar. Efter avdrag för förrätningskostnaderna och de 9 511 kr som skulle återbetalas av handpenningen återstod ett överskott om drygt 524 000 kr att utbetala till den tidigare fastighetsägaren.

5. Till stöd för sitt överklagande av fördelningsbeslutet har FR angett bl.a. följande. Innan han ropade in fastigheten hade den värderats till 500 000 kr. Efter branden inhämtade Kronofogdemyndigheten ett nytt värdeutlåtande, enligt vilket fastigheten värderades till 400 000 kr. Värdeminskningen uppgår alltså till 20 procent, vilket måste anses vara en väsentlig minskning. Fram till dess brandskadan upptäcktes var fastigheten i fastighetsägarens och Kronofogdemyndighetens besittning; myndigheten var dock införstådd med att ägaren inte såg efter fastigheten och borde ha sett till att fastigheten togs om hand.

Frågan i målet

6. Frågan i målet är om det finns förutsättningar för att i ett förfarande rörande fördelning av influtna medel från en exekutiv fastighetsförsäljning

återbetala en handpenning som har betalats vid en tidigare exekutiv auktion, när fastigheten har skadats efter denna auktion.

Utsökningsbalkens bestämmelser om handpenning vid exekutiv försäljning av fast egendom

7. Den som ropar in en fastighet på exekutiv auktion ska lämna en handpenning, vilken som huvudregel ska uppgå till en tiondel av köpeskillingen. Handpenningen ska lämnas omedelbart sedan inropet godtagits och återstående del av köpeskillingen ska betalas senast vid fördelningssammanträdet. Fullgörs inte skyldigheten att betala den återstående delen av köpeskillingen är inropet ogiltigt. (12 kap. 35 och 41 §§ utsökningsbalken.)

8. När en ny auktion hålls sedan ett inrop har blivit ogiltigt ska handpenningen enligt 12 kap. 43 § utsökningsbalken tas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp ska uppnås som vid den förra auktionen, jämte närmare bestämd ränta på beloppet, och för att även förrättningskostnaderna för den nya auktionen ska täckas. Det gäller också om ändrade förhållanden har inträtt. Vad som inte behöver tas i anspråk ska återlämnas när den nye inroparen har fullgjort sin betalningsskyldighet. Blir fastigheten inte såld vid den nya auktionen är hela handpenningen förverkad.

Ansvaret för fel i exekutivt försåld egendom

9. Egendom som säljs på exekutiv auktion anses såld i befintligt skick. Utsökningsbalken innehåller bestämmelser om vad som gäller när egendomen är behäftad med s.k. rättsligt fel, dvs. att gäldenären inte var ägare till eller inte hade full förfoganderätt över den försålda egendomen (14 kap. 3 och 4 §§ utsökningsbalken).

10. Vad som gäller när egendomen annars är behäftad med fel är inte reglerat i utsökningsbalken men blev föremål för överväganden i förarbetena till 14 kap. utsökningsbalken (prop. 1980/81:8 s. 725 f., 1142 ff. samt 1222 ff.). Förarbetsuttalandena ger uttryck för att den exekutiva försäljningen i första hand bör betraktas som en offentligrättslig förrättning och att den som är missnöjd med försäljningen får försöka angripa denna genom överklagande (se 18 kap. 7 § tredje stycket) eller genom särskilda rättsmedel (se 18 kap. 20 §).

11. Sedvanliga köprättsliga eller avtalsrättsliga bestämmelser kan inte tillämpas fullt ut vid exekutiva försäljningar. I förarbetena förutsätts att köprättsliga regler i viss utsträckning kan komma att tillämpas, även om försäljningen inte upphävs efter överklagande. I sådant fall kan enligt förarbetena talan föras i vanlig rättegång. (Se a. prop. s. 1223 f.)

Bedömningen i detta fall

12. Det överklagade beslutet gäller fördelning av köpeskillingen efter den nya auktion som ägt rum och närmare bestämt Kronofogdemyndighetens beslut att ta i anspråk del av den handpenning FR betalade vid den tidigare auktionen. Huruvida FR skulle kunnat få frågan om återbetalning prövad efter överklagande av den första auktionen är inte föremål för prövning i detta mål (se p. 2; jfr p. 10).

13. Bestämmelserna i 12 kap. 43 § utsökningsbalken lämnar inte utrymme för Kronofogdemyndigheten att göra undantag från regeln om att handpenningen eller del därav ska tas i anspråk när den nya auktionen har inbringat ett lägre belopp än den tidigare auktionen. Att det vid den nya auktionen har uppstått ett överskott saknar betydelse.

14. FRs anspråk på återbetalning av handpenningen på grund av fel i fastigheten och bristande tillsyn kan alltså inte beaktas inom ramen för fördelningsförfarandet (jfr p. 10 och 11).

15. Överklagandet ska följaktligen avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Lena Moore (referent), Agneta Bäcklund, Svante O. Johansson och Lars Edlund
Föredragande justitiesekreterare: Daniel Holmberg