

K

.

S

Kritik mot Kronofogdemyndigheten för blåg sam handläggning av ett ärende om exekutiv försäljning av lös egendom

Anmälan

I en anmälan som kom in till JO den 10 april 2008 född A, som företrädare för Bostadsrättsföreningen E., fram klagomå mot Kronofogdemyndigheten. Klagomånen gällde främst hur myndigheten hade handlagt en ansökan om betalningsföreläggande och handräckning samt agerandet i samband med försäljningen av utmät egendomen.

I kompletterande skrivelser född A fram ytterligare klagomå angående Kronofogdemyndighetens hanterg av ärendena.

Utredning

Muntliga upplysningar hämtades in från B, Kronofogdemyndigheten. Hon uppgav i huvudsak följande. Bostadsrättsföreningen E. har ansökt om betalningsföreläggande mot gädenäen vid tre tillfällen. De två första månen som avsåg obetalda avgifter och avhysning respektive enbart avhysning skrevs av efter återkallelse av sökanden. Det tredje måtet som avsåg obetalda avgifter och avhysning kom in till Kronofogdemyndigheten i mars 2007. Sedan sökanden kompletterat ansökan utfärdade Kronofogdemyndigheten föreläggande mot gädenäen. Sedan myndighetens delgivningsmän redovisat att delgivning inte kunnat ske, erbjöds sökanden att själv ombesörja delgivningen. Sökanden accepterade erbjudandet och inkom med bevis enligt vilket delgivningsbrevet den 4 augusti 2007. Utslag meddelades den 29 augusti 2007.

Kronofogdemyndigheten anmodades därefter att göra en utredning och yttra sig över Bostadsrättsföreningen E:s anmälan. I remissvaret anförde Kronofogdemyndigheten –genom kronodirektören CC –följande (bilagorna utelämnas här).

[.]

Handläggningen av ansökan om betalningsföreläggande

Den i ärendet aktuella ansökan om betalningsföreläggande och handräckning (avhysning) inkom till Kronofogdemyndigheten den 20 mars 2007 men utslag

meddelades först den 29 augusti 2007. Som orsak till detta har angetts delgivningsproblem.

Myndigheten kan inte annat än konstatera att delgivningen tagit orimligt lång tid, särskilt i ljuset av att föreningen lyckades delge svaranden på mindre än två veckor. Orsaken till att Kronofogdemyndigheten inte lyckades delge svaranden har dock inte kunnat klarläggas.

Handläggningen av avhysningen

Avhysning skall om möjligt ske inom fyra veckor från det att behövliga handlingar inkom till Kronofogdemyndigheten. Att saken är brådslande ger inte Kronofogdemyndigheten någon rätt att låta bli att underrätta svaranden. Avhysning får ske tidigast en vecka från det att svaranden bereddes tillfälle att yttra sig, dvs. delgavs underrättelsen, se 16 kap. 3 § andra respektive tredje stycket utsökningsbalken. I förevarande fall inkom begäran om avhysning den 29 augusti 2007 och verkställdes den 19 september 2007.

Enligt myndighetens uppfattning har avhysningen verkställts enligt gällande regelverk.

Handläggningen av utmätningen

Av Brf. E:s anmälan framgår att föreningen har synpunkter på att Kronofogdemyndigheten inte utmätte bostadsrätten redan vintern 2006. Som framgår av handlingarna så lämnades dock den första ansökan om betalningsföreläggande in först den 26 januari 2007. Denna ansökan liksom den påföljande avskrevs dock efter det att respektive ansökan återkallats av föreningen. Den ansökan som kom att resultera i ett utslag lämnades in först den 20 mars 2007.

Om bostadsrätten utmätts för statens skulder redan vintern 2006 hade föreningen visserligen, jämlikt 7 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614), haft förmånsrätt för sina fordringar avseende obetalda avgifter. Att en berörd bostadsrättsförening kan komma att få förmånsrätt för obetalda avgifter är dock ingenting som i sig påverkar Kronofogdemyndighetens verkställighet för andra fordringar.

Utmätning för statens och föreningens fordringar kom sedan att ske den 1 oktober 2007, dvs. lite drygt en månad efter det att utslaget meddelades. Enligt myndighetens uppfattning är detta inte någon anmärkningsvärt lång handläggningstid.

Handläggningen av försäljningsärendet

För fast egendom finns särskilda regler om att en utmätt fastighet skall beskrivas och värderas innan auktion sätts ut, se 12 kap. 3 och 4 §§ utsökningsbalken. Dessa regler brukar tillämpas analogt även vid exekutiv försäljning av bostadsrätt. Beskrivningen och värderingen har till syfte att ge ledning för spekulanterna och utgöra underlag för Kronofogdemyndighetens bedömning till vilket pris försäljning kan ske. I förevarande fall utmättes bostadsrätten den 1 oktober 2007 och den beskrivning och värdering som utfördes av DD inkom till Kronofogdemyndigheten den 14 februari 2008. Bostadsrätten värderades därvid till 150 000 kr (+/- 50 000 kr). Den 29 maj 2008 såldes bostadsrätten på exekutiv auktion för 230 000 kr.

Som framgår av 8 kap. 3 § första stycket utsökningsbalken skall försäljning av utmätt egendom ske utan dröjsmål om inte hinder möter. Försäljning av lös egendom skall ske inom två månader från utmätningen såvida inte särskilda skäl föreligger, se 9 kap. 2 § utsökningsförordningen (1981:981). Anledning att överkrida tvåmånaderstiden kan vara exempelvis att bättre pris kan erhållas vid en senare tidpunkt eller att egendomen kan föras samman med annan egendom, som bör säljas samtidigt. Det kan i sammanhanget nämnas att beträffande utmätt fastighet bör sådan, enligt 12 kap. 11 § utsökningsbalken, säljas inom fyra månader från utmätningen.

I förevarande fall har det gått nästan 8 månader från utmätningen till försäljningen. Myndigheten kan inte annat än konstatera – och beklaga – att försäljningsärendet dragit ut alltför långt på tiden.

AA kommenterade remissvaret och begärde för föreningens räkning ersättning för vissa utlägg.

Bedömning

Om Kronofogdemyndigheten tar upp en ansökan om vanlig handräckning (avhysning) ska svaranden föreläggas att yttra sig inom viss tid från det att ansökningen delgavs honom. Delgivning ska med vissa undantag ske i enlighet med vad som enligt rättegångsbalken gäller för delgivning av stämning i tvistemål (29 § första stycket lag [1990:746] om betalningsföreläggande och handräckning). Har delgivning inte kunnat ske, ska Kronofogdemyndigheten pröva om försöken till delgivning ska fortsätta eller om sökanden skall erbjudas att själv ombesörja delgivningen (30 §).

Av utredningen framgår att föreningen lyckades delge gäldenären föreläggandet på mindre än två veckor efter det att den hade erbjudits att själv ombesörja delgivningen. Som Kronofogdemyndigheten själv har angett tog delgivningen orimligt lång tid.

Försäljning av utmätt egendom ska ske utan dröjsmål, om inte hinder möter (8 kap. 3 § första stycket utsökningsbalken). Försäljning av lös egendom, t.ex. en bostadsrätt, ska i normalfallet ske inom två månader från utmätningen, om det inte finns särskilda skäl för att överskrida tidsfristen (9 kap. 2 § utsökningsförordningen [1981:981]).

Kronofogdemyndigheten mätte ut bostadsrätten den 1 oktober 2007 men försäljningen genomfördes först den 29 maj 2008. I detta fall har alltså försäljningen skett först åtta månader efter beslutet om utmätning. Vidare kan noteras att det dröjde drygt tre månader från utmätningen till dess att myndigheten uppdrog åt en värderingsman att beskriva och värdera bostadsrätten. När värderingsutlåtandet kom in till myndigheten dröjde det ytterligare tre månader till dess att ett meddelande med bl.a. uppgifter om tid och plats för visning och auktion skickades ut. Någon godtagbar förklaring till att handläggningen av försäljningen tilläts dra ut på tiden har inte framkommit. Kronofogdemyndigheten – som har medgett att handläggningstiden varit alltför lång – kan därför inte undgå kritik.

Vad som i övrigt har tagits upp i anmälan ger inte anledning till något uttalande eller någon ytterligare åtgärd från JO:s sida. Upplyningsvis kan nämnas att JO inte kan pröva frågor om skadestånd eller annan ersättning.

Ärendet avslutas.