

Kritik mot Kronofogdemyndigheten för handläggningen av en begäran om handräckning efter en tvångsförsäljning av en bostadsrätt

Anmälan

AA framförde i en anmälan till JO klagomål mot Kronofogdemyndigheten. Hon uppgav bl.a. följande. Vid en av Kronofogdemyndigheten genomförd tvångsförsäljning den 23 januari 2008 ropade hon in en bostadsrätt med tillträdesdatum den 25 februari 2008. Något tillträde kunde dock inte ske då eftersom Kronofogdemyndigheten sade sig inte ha tillgång till någon nyckel. En låssmed hade använts vid visning av lägenheten och samma rutin skulle användas av Kronofogdemyndigheten vid överlåtelse tillfället. Hennes förhoppning var att flytta in vid månadsskiftet februari/mars och hyran för mars månad betalades. Trots upprepade telefonkontakter med Kronofogdemyndighetens befattningshavare i främst Malmö men senare också i Kalmar och Luleå vidtogs inga handräckningsåtgärder. Hon fick information att tidigast den 26 mars, efter påsk och mer än en månad efter tillträdesdatum, skulle Kronofogdemyndigheten kunna tillmötesgå hennes krav på att bli insläppt i lägenheten. Enligt myndighetens egna uppgifter var lägenheten tom och obebodd och hade så varit under minst ett år. Efter en skrivelse till chefen för myndighetens kontor i Malmö gick det plötsligt bra att få handräckning samt låssmed för att komma in i lägenheten vilket skedde den 19 mars 2008. När dörren öppnades låg det två kompletta uppsättningar nycklar till lägenheten på det papper som Kronofogdemyndigheten lämnat efter sig vid inspektion och visning.

Utredning

Kronofogdemyndigheten, huvudkontoret, anmodades att utreda och yttra sig över anmälan. Myndigheten, genom biträdande processägaren BB, uttalade följande (bilagorna utelämnade här).

Redogörelse för ärendet

AA:s anmälan mot Kronofogdemyndigheten (KFM) gäller en tvångsförsäljning av en bostadsrätt vid KFM:s Södra Indrivningsavdelning (SIA).

Förrättning för beskrivning och värdering av den aktuella lägenheten genomfördes den 22 november 2007 och KFM fick då ta sig in med hjälp av låssmed. Lägenheten var vid tillfället så gott som tom. Nycklar till lägenheten återfanns i köket, men lämnades kvar av förrättningsmannen.

Visning av lägenheten skedde den 17 januari 2008 och återigen fick KFM ta sig in med hjälp av låssmed. Nycklarna låg alltså kvar i lägenheten och togs inte om hand.

Vid tvångsförsäljningen den 23 januari 2008 ropade AA in bostadsrätten. Hon betalade handpenning samma dag och resterande köpeskilling den 22 februari 2008.

För att komma i besittning av det hon köpt ansökte AA den 21 februari 2008 hos Inregistreringsenheten i Kalmar (INREG Kalmar) om handräckning enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken (UB).

Ansökan gjordes på en blankett för ”Ansökan om betalningsföreläggande/vanlig handräckning” och kom därför att sändas vidare till kontoret för summarisk process (SUPRO) i Östersund.

Även om nu ansökan hade uppfattats som en ”vanlig” ansökan om handräckning, och inte som en begäran om handräckning i samband med exekutiv försäljning, så var kontoret i Östersund inte heller rätt kontor enligt KFM:s egen interna ordning. SUPRO i Östersund vidarebefordrade därför i sin tur ansökan till SUPRO i Luleå.

Ansökan kom in till SUPRO i Luleå den 25 februari 2008. Det dröjde därefter en tid innan det uppmärksammades att ansökan gällde en handräckning efter en exekutiv försäljning enligt 8 kap. 18 § UB. Ansökan återsändes därför till INREG i Kalmar, som mottog denna den 10 mars 2008.

Samma dag begärde INREG i Kalmar komplettering från AA med dokumentation som styrkte hennes medlemskap i bostadsrättsföreningen, vilket är ett krav för att den nya innehavaren ska få utöva bostadsrätten (se 6 kap. 1 § bostadsrättslagen).

Sedan AA kommit in med begärd komplettering var målet klart att verkställas den 13 mars 2008. Handlingarna faxades till det team som skulle genomföra verkställigheten.

AA fick då besked om att verkställighet inte skulle hinnas med förrän efter påsk (alltså tidigast vecka 13). AA skickade då ett fax den 14 mars 2008 till avdelningschefen vid SIA och begärde att verkställighet skulle ske omgående, dock senast den 20 mars 2008. Efter att KFM gått igenom ärendet beslutades att verkställighet skulle ske före påsk, vilket också skedde den 19 mars 2008.

Sakfrågan

När utmätt egendom har sålts, har köparen enligt 8 kap. 18 § UB rätt att vid behov få handräckning av KFM för att komma i besittning av vad han har förvärvat. Därvid gäller i tillämpliga delar vad som sägs i 16 kap. 2-9, 11 och 12 §§, dvs. de flesta reglerna som gäller avhysning.

Om handräckning enligt 8 kap. 18 § handlar om att komma i besittning av lös egendom eller bostad är den kostnadsfri för köparen/sökanden (se 17 kap. 3 § UB).

I samband med försäljningen har KFM lämnat information till AA om hur hon ska gå till väga om hon vill begära handräckning enligt 8 kap. 18 § UB (se bilaga 1).

I det nu aktuella fallet har ansökan om handräckning enligt 8 kap. 18 § UB av någon anledning gjorts på en blankett för ”Betalningsföreläggande/vanlig handräckning” (se bilaga 2). Av misstag har därför ansökan kommit att sändas vidare till SUPRO, som är den verksamhetsgren (Process) inom KFM som arbetar med att meddela utslag i mål om betalningsföreläggande och handräckning.

Av ett yttrande från INREG i Kalmar (se bilaga 3, vars bilagor ej bilagts detta yttrande) framgår att det är oklart hur detta gått till. Antingen har det redan vid postöppningen konstaterats att saken gällde en ansökan till SUPRO (eftersom en sådan blankett använts) eller så har ett misstag skett på INREG vid kontrollen av ansökan.

Som angetts ovan så har AA:s ansökan dessutom olyckligtvis skickats till fel SUPRO-kontor enligt KFM:s interna ordning. Detta har gjort att ärendet fördröjts ytterligare en tid, innan SUPRO i Luleå kunnat konstatera att ansökan gällde en

handräckning efter tvångsförsäljning och således rätteligen skulle hanteras av KFM:s verkställande process.

När ansökan åter kom in till INREG i Kalmar den 10 mars 2008 skickades en begäran om komplettering ut till AA angående hennes medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt AA:s uppgifter i anmälan till JO hade hon lämnat in sådana handlingar till INREG i Kalmar redan i det första skedet. KFM:s utredning har dock inte kunnat utvisa hur det förhåller sig med den saken.

Sammanfattningsvis kan således konstateras att det på grund av några olyckliga omständigheter blivit en viss fördröjning av verkställigheten. Till slut blev dock handräckningen genomförd knappt fyra veckor efter att den ursprungliga ansökan kom in till INREG i Kalmar. Därmed har KFM i alla fall hållit sig inom den tidsfrist som anges i 16 kap. 3 § UB.

KFM kommer med anledning av det inträffade att se över sina rutiner i samband med försäljning av bostadsrätter. En fråga som kan komma att övervägas är om en särskild blankett för handräckningar enligt 8 kap. 18 § UB ska tas fram, för att undvika missförstånd om vilken typ av ansökan det egentligen rör sig om.

AA gavs tillfälle att yttra sig över remissvaret.

Bedömning

En köpare som efter en exekutiv försäljning av utmätt egendom har fullgjort sin betalningsskyldighet får som huvudregel redan på fördelningsdagen komma i besittning av vad han har förvärvat. Han har också enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken rätt att vid behov få handräckning av Kronofogdemyndigheten. Därvid gäller i tillämpliga delar vad som sägs i 16 kap. 2-9, 11 och 12 §§.

Av utredningen framgår att det dröjde fyra veckor från ansökan om handräckning till dess att verkställighet skedde och AA fick tillträde till sin lägenhet. Kronofogdemyndigheten har tillstått att vissa brister i handläggningen av målet fördröjt verkställigheten. Detta skulle bl.a. ha berott på att ansökan ”av någon anledning” hade gjorts på en blankett för betalningsföreläggande/vanlig handräckning och att det därför inte observerades att det gällde handräckning enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken.

Den av AA ifyllda och underskrivna blanketten innehåller, förutom namn, adressuppgifter och personnummer för sökanden respektive svaranden, följande uppgift under rubriken Särskilda upplysningar: ”KRFM tvångsförsäljning 2008-01-23.” Därutöver finns endast en bock i en ruta benämnd Begär verkställighet. I detta fall, med få ifyllda uppgifter, torde det således endast ha krävts en ytlig genomläsning av blanketten för att uppmärksamma vilken typ av handräckning som söktes.

Kronofogdemyndigheten har i remissvaret framhållit att myndigheten trots handläggningsbristerna hållit sig inom den föreskrivna tidsfristen i 16 kap. 3 § utsökningsbalken. Jag vill i det sammanhanget påpeka följande.

Bestämmelserna i 16 kap. 2-9 §§ utsökningsbalken handlar om avhysning, dvs. en förpliktelse för tidigare ägare eller nyttjanderättshavare att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad.

Den av AA begärda handräckningen har emellertid enbart rört själva det faktiska tillträdet till lägenheten, dvs. att genom Kronofogdemyndighetens försorg ta sig in

med hjälp av låssmed. Reglerna om avhysning har därför inte varit tillämpliga utan i stället har gällt de allmänna bestämmelserna i 7 § förvaltningslagen (1986:223) om snabb och enkel handläggning. Verkställigheten hade således kunnat ske långt tidigare än som blev fallet. Det hade naturligtvis också, i syfte att så snabbt som möjligt bereda köparen tillträde till lägenheten, varit lämpligt att de nycklar som återfanns i lägenheten hade tagits om hand.

Med dessa uttalanden och den kritik som ligger däri avslutas ärendet.