

Information om exekutiv försäljning genom fastighetsmäklare

Underhandsförsäljning genom fastighetsmäklare är en exekutiv försäljning. Detta innebär att försäljningen skiljer sig i vissa avseenden från vanliga, frivilliga fastighetsförsäljningar. De viktigaste skillnaderna är:

1. Den exekutiva försäljningen regleras i huvudsak i utsökningsbalken (UB) och utsökningsförordningen (UF). Kronofogdemyndigheten (Kronofogden) ser till att bestämmelser i dessa författningar följs också när den exekutiva försäljningen sker genom en fastighetsmäklare.
2. Fastigheten säljs i det skick den befinner sig i den dag då Kronofogden undertecknar köpehandlingen. Kronofogden har inget ansvar enligt jordabalkens regler om fel i fastighet. Men staten ansvarar enligt skadeståndsbalken för fel och försumelse som hänför sig till det exekutiva förfarandet. - Köparen bör snarast försäkra fastigheten.
3. Köparen ska vid köpehandlingens undertecknande betala 10 % av köpeskillingen i handpenning, dock lägst kostnaderna för förfarandet och högst vad som ska betalas kontant av köpeskillingen.
4. Om försäljningen inte fullföljs kan hela eller del av handpenningen tas i anspråk. (Ianspråktagande av handpenningen regleras i 12:43 UB).
5. Kronofogden upprättar s.k. sakägarförteckning som tar upp de fordringar och rättigheter som ska beaktas vid försäljningen. I sakägarförteckningen anges om det gäller några särskilda villkor för försäljningen.
6. Försäljningen kan överklagas till tingsrätten inom tre veckor från den dag då Kronofogden undertecknat köpehandlingen.
7. Tillträdesdagen kan bestämmas till senast tio veckor från den dag då Kronofogden undertecknat köpehandlingen.
8. Köparen ska på fördelningsdagen (=tillträdesdagen), betala resten av köpeskillingen. Betalning ska ske även om försäljningen överklagas. Om köparen inte betalar återstoden av köpeskillingen är köpet ogiltigt. Köparen kan då förlora sin handpenning.
9. Om försäljningen överklagas kan tingsrätten/hovrätten/Högsta domstolen förbjuda fortsatt verkställighet. I annat fall kan köparen - sedan hela köpeskillingen betalats - tillträda fastigheten, trots överklagandet.
10. Om försäljningen efter överklagande upphävs får köparen tillbaka vad han betalat jämte upplupen ränta.
11. När köparen fullgjort hela sin betalningsskyldighet och försäljningen vunnit laga kraft utfärdar Kronofogden köpebrev.
12. Om förre ägaren inte flyttar senast den dag köparen har rätt att tillträda fastigheten, kan köparen få handräckning av Kronofogden för att få förre ägaren avhyst. Köparen ansvarar inte för kostnaden vid handräckning för att få tillträde till en bostad. Handräckning sker enligt reglerna för avhysning.