



Datum  
2009-09-18

Nr  
12/09/VER

Dnr 801-4916-09/121  
Dnr 832 6511-13/121

## **Avhysning från annat än bostad – tillämpningen av 16 kap 6 -7 §§ utsökningsbalken**

### **1 Sammanfattning**

En avhysning kan delas upp så att den till viss del verkställs enligt reglerna för avhysning från bostad och till viss del som avhysning från annat än bostad.

Kronofogdemyndigheten (KFM) har en skyldighet att försöka ordna lämpligt förvaringsutrymme för svarandens egendom vid avhysning från lokal. Vid lämplighetsbedömningen bör en samlad bedömning göras av den kvarlämnade egendoms art och värde i förhållande till beräknade kostnader, jämte svarandens förmodade intresse av egendomen och andra omständigheter i det enskilda fallet. Om något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas, kan KFM istället besluta att egendomen ska säljas, eller förstöras om den kan antas sakna värde.

Vid avhysning från lokal är KFM inte skyldig att ordna förvaring av egendom som tillhör tredje man. Sådan egendom kan säljas eller förstöras om tredje mannen underlåter att själv ta hand om egendomen.

### **Uppdatering**

Detta ställningstagande har uppdaterats såvitt gäller hanteringen av egendom som tillhör tredje man. I övrigt har inte ställningstagandet ändrats.

Sundbyberg den 2 september 2013

Maria Mindhammar

### **2 Bakgrund, frågeställning, syfte m.m.**

Vid avhysningar gäller olika regler för omhändertagande av egendom beroende på om avhysning ska ske från bostad eller annat utrymme. KFM kan under vissa förutsättningar förordna om försäljning eller förstöring av egendom vid avhysning från annat än bostad, vilket inte är möjligt vid bostadsavhysning. Fråga har, i anledning härav, uppkommit om en avhysning kan delas upp, så att den till viss



Datum  
2009-09-18

12/09/VER

Dnr 801 4916-09/121  
Dnr 832 6511-13/121

del verkställs enligt reglerna för bostadsavhysning och till viss del enligt reglerna för avhysning från annat än bostad.

En därmed sammanhängande fråga är i vilken omfattning KFM är skyldig att försöka ordna förvaringsutrymme vid avhysning från annat än bostad och vad som ingår i lämplighetsbedömningen. Dessa frågor bör behandlas i samma rättsliga ställningstagande eftersom den rör tillämpning av samma lagrum och då den är av betydelse för KFM:s ställningstagande i frågan om uppdelning av avhysningen enligt ovan.

### **3 Rättsregler m.m.**

#### **3.1 Lagtext**

I 16 kap 6 § UB föreskrivs att KFM vid behov ska ombesörja transport av egendom, hyra förvaringsutrymme och vidta andra liknande åtgärder som föranleds av avhysningen.

Enligt 16 kap 7 § UB får KFM förordna att egendomen ska säljas – eller förstöras om den kan antas sakna värde – om avhysningen sker från annat än bostad och något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas. Om egendomen i lokalen tillhör tredje man har KFM ingen skyldighet att ordna förvaring, utan sådan egendom får säljas eller förstöras om tredje mannen underlåter att själv ta hand om egendomen.

#### **3.2 Förarbeten**

I specialmotiveringen till 16 kap 6 § UB redogör lagberedningen för hur det ska förfaras med egendom efter en avhysning.<sup>1</sup> Efter ett utförligt resonemang kring bakomliggande sociala och praktiska motiv sägs sedan:

Beredningen, som påpekar att det nyss anförda främst haft avseende på avhysning från bostadslägenhet, behandlar härefter avhysning från industrilokal e.d. eller från arrenderad fastighet. Sådan avhysning är, framhåller beredningen, mindre vanlig men erbjuder liknande och i förekommande fall ibland svårare problem, t.ex. om djurbesättning ingår i den egendom som skall avlägsnas. Någon gång kan även här socialhjälp vara påkallad, t.ex. om avhyst arrendator måste få hjälp till ny bostad. Att sådan avhysning som här nämnts kan vara väsentligt mera komplicerad än avhysning från bostadslägenhet synes inte utgöra något skäl att, utöver kostnaden för själva utrymningen av lokalen eller fastigheten, belasta sökanden med transport- eller förvaringskostnader. Man kan här tänka sig att kronofogdemyndigheten, om inte något bättre alternativ står till buds, sluter

---

<sup>1</sup> Prop. 1980/81:8 sid. 779ff



Datum  
2009-09-18

12/09/VER

Dnr 801 4916-09/121

Dnr 832 6511-13/121

depositionsavtal med sökanden om att maskiner m.m. får stanna i dennes förvar mot lämplig ersättning.<sup>2</sup>

Även föredraganden noterar de särskilda svårigheter som kan uppstå vid avhysning av näringsidkare. Han konstaterar att sökanden även i dessa fall har rätt att få verkställigheten genomförd utan att anvisa någon plats dit egendomen kan föras och att magasinering i viss utsträckning kan komma till användning. Om ingen annan utväg finns, måste KFM ha rätt att sälja egendomen eller, om den saknar försäljningsvärde, skaffa undan den. Bestämmelser härom har tagits upp i 7 §. Bestämmelserna föreslås gälla endast när avhysning ska ske från annat än bostad.<sup>3</sup>

Beträffande avhysning från annat än bostad, anges i specialmotiveringen till 16 kap 7 § UB bl.a. de särskilda svårigheter som finns vid omhändertagande av viss egendom samt att detta kan medföra en viss fördröjning av verkställigheten. Sedan konstaterar föredraganden:

Denna (*anm. verkställigheten*) måste emellertid förr eller senare få ha sin gång. Står inte någon annan lösning till buds bör egendomen därför få säljas eller, om den saknar försäljningsvärde, förstöras. Redan nu torde ett sådant förfarande tillämpas någon enstaka gång, även om uttryckligt lagstöd saknas.<sup>4</sup>

Bestämmelsen i 16 kap. 7 § UB om egendom som tillhör tredje man infördes på förslag av lagrådet:

Lagrådet förordar, att en bestämmelse införs av innebörd att tredje man skall underrättas om avhysningen. Tredje man bereds då tillfälle att, innan avhysningen sker eller i samband med den, forsla bort sin egendom själv. Att ett visst uppskov kan bli nödvändigt får man finna sig i, något som för övrigt förutses för andra situationer när avhysning skall ske av annans egendom. Visar tredje man inget intresse av att medverka för att skydda sin egendom, bör kronofogdemyndigheten få sälja eller förstöra egendomen.<sup>5</sup>

### 3.3 Doktrin

Gregow anför att vad som sägs om avhysning från bostad i princip också gäller avhysning från andra utrymmen än bostad. Dock kan svårigheterna vara större, t.ex. vid avhysning från verkstadslokal eller jordbruksfastighet. KFM får dock sälja egendomen eller låta förstöra den, om svaranden underlåter ta hand om den och lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas. För att egendom som tillhör

<sup>2</sup> Prop. 1980/81:8 sid. 781f.

<sup>3</sup> Prop. 1980/81:8 sid. 786f.

<sup>4</sup> Prop. 1980/81:8 sid. 788

<sup>5</sup> Prop. 1980/81:8 sid. 1163f.



Datum  
2009-09-18

12/09/VER

Dnr 801 4916-09/121  
Dnr 832 6511-13/121

en tredje man ska få säljas eller förstöras krävs det att denne inte tar hand om egendomen.<sup>6</sup>

Boken Utmätning behandlar frågan i avsnitt 13.8.<sup>7</sup> Där sägs att huvudregeln är att svaranden ska uppmanas att flytta själv eller anvisa plats dit godset kan transporteras, även vid avhysning från annat än bostad. Är sökanden beredd att anvisa plats för godset bör denna möjlighet utnyttjas. Om något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas, får KFM som alternativ till att magasinera egendomen förordna att den ska säljas. Kan det antas att egendomen saknar värde får KFM istället förordna att den ska förstöras. Vidare anges att förrättningsmannen redan före förrättningen bör ha skaffat sig en uppfattning om det kan finnas sådant som ska säljas eller förstöras för det fall något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas och svaranden eller tredje man inte tar hand om det.

### **3.4 Rättsfall**

Inga publicerade rättsfall finns, vare sig angående uppdelning av en avhysning eller frågan om KFM:s skyldighet att ordna förvaringsutrymme vid avhysning från annat än bostad.

## **4 Kronofogdemyndighetens bedömning**

### **4.1 KFM:s skyldighet att försöka ordna förvaringsutrymme vid avhysning från annat än bostad**

Reglerna i 16 kap 6 § UB gäller oavsett om avhysningen sker från bostad eller lokal. 16 kap 7 § UB anger vad KFM – vid avhysning från annat än bostad – får göra med svarandens egendom som inte magasineras på grund av att lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas eller med tredje mans egendom som denne inte tar hand om.

Innan KFM eftersöker ett lämpligt förvaringsutrymme, ska egendom med ett exekutivt värde utmätas i samband med avhysningen för uttagande av kostnaderna i avhysningsmålet eller för andra restförda skulder.

Av förarbeten och doktrin framgår med tydlighet att KFM är skyldig att försöka ordna förvaringsutrymme för svarandens egendom även vid avhysning från annat än bostad. Men till skillnad från vid bostadsavhysning är skyldigheten inte

<sup>6</sup> Gregow, Utsökningsrätt, uppl 4, sid. 379

<sup>7</sup> Utmätning, KFM 901 utg. 6, sid. 389f.



Datum  
2009-09-18

12/09/VER

Dnr 801 4916-09/121

Dnr 832 6511-13/121

ovillkorlig. Om det står klart att något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas, får KFM vid avhysning från annat än bostad förordna att egendomen ska säljas, eller förstöras om den kan antas sakna värde. Tillhör egendomen tredje man har KFM ingen skyldighet att ordna förvaring. Sådan egendom får säljas eller förstöras om tredje mannen underlåter att själv ta hand om egendomen.

#### **4.1.1 Lämpligt förvaringsutrymme**

Vad som är ett lämpligt förvaringsutrymme får bedömas från fall till fall. Varken förarbeten eller doktrin ger någon ledning, och praxis saknas på området. En samlad bedömning bör göras av egendomens art och värde, transport- och magasineringskostnader samt svarandens förmodade intresse av egendomen. Egendomens värde kan vara av betydelse, såväl vad gäller värdet i förhållande till magasineringskostnaden som det objektiva värdet. Det är inte rimligt att lägga stora kostnader på magasinering av egendom med ett relativt lågt värde. Sådana sociala hänsyn rörande magasinering av egendom som finns vid avhysning från bostad, saknas som regel vid avhysning från annat än bostad. Därutöver kan det finnas en rad andra omständigheter av betydelse i det enskilda fallet. Oftast samverkar flera faktorer i bedömningen.

Det är viktigt att dokumentationen är tydlig beträffande den egendom som KFM beslutar att förstöra eller sälja och att det framgår vilka överväganden som ligger bakom beslutet att förstöra eller sälja egendomen.

#### **4.2 Beslut om förstöring/försäljning**

KFM kan besluta att egendom ska förstöras, eller säljas om något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas. Normalt fattar KFM ett beslut om förstöring, eftersom egendom med ett exekutivt värde bör ha utmätts för kostnaderna i målet. Det kan emellertid vara så att utmätning av annan egendom redan har skett till fullt täckande av ev. restförda skulder och avhysningskostnader. I sådant fall kan utmättningsbar egendom istället komma att säljas enligt 16 kap 7 § UB.

Vid försäljning enligt 16 kap 7 § UB behöver marknadsvärdet inte uppnås, se 16 kap 7 § 3 stycket UB och 9 kap 4 § 1 stycket UB. Detta är alltså en skillnad från vad som gäller vid försäljning av utmätt egendom. Innan KFM väljer att sälja egendomen måste det dock konstateras att försäljningskostnaderna kan antas bli täckta.



Datum  
2009-09-18

12/09/VER

Dnr 801 4916-09/121

Dnr 832 6511-13/121

Det kan noteras att sökanden inte ansvarar för magasinerings- eller försäljningskostnad. Om KFM däremot beslutar om förstöring, är det en kostnad som sökanden svarar för.<sup>8</sup>

#### **4.2.1 Företagshypotek**

I samband med avhysning ska KFM utreda om egendomen i lokalen omfattas av företagshypotek. Är så fallet ska hypotekshavaren enligt 9 kap 2 § UB underrättas innan egendomen säljs. Försäljningslikviden ska under vissa förhållanden betalas till hypotekshavaren om denne gör anspråk på pengarna, se 8 kap 13 § UB.

KFM bör även kontakta hypotekshavaren inför bedömningen av om egendomen ska säljas eller förstöras eftersom hypotekshavaren kan besitta kunskap, främst avseende värdet på egendomen, som kan vara värdefull i KFM:s handläggning.

#### **4.3 Möjligheten att dela upp en avhysning**

Exekutionstiteln anger varifrån avhysning ska ske. Om det står klart att avhysning endast ska ske från bostadsutrymme uppstår inga problem. Då verkställs avhysningen till fullo som en bostadsavhysning med skyldighet för KFM att ombesörja transport, hyra förvaringsutrymme etc. Men i många fall omfattar exekutionstiteln även tillhörande förråd och parkeringsplats. Och vid avhysning från en förhyrd villa, gård eller liknande, kan det utöver bostadshuset finnas såväl trädgård som en eller flera andra byggnader på tomten, t.ex. skjul eller garage. Frågan är om KFM i dessa fall kan dela upp avhysningen i en bostadsdel och en övrig del, eller om all egendom som finns på adressen måste tas om hand enligt reglerna för bostadsavhysning.

Varken förarbeten eller doktrin anger om en avhysning kan delas upp så att den till viss del handläggs som bostadsavhysning och till viss del som avhysning från annat än bostad. En sådan ordning har dock på sina håll redan tillämpats av KFM.

Att dela upp en avhysning enligt vad som anges ovan, är en praktisk lösning som inte motsägs av lag, förarbeten eller doktrin. I förarbetena tas problemen kring omhändertagande av djurbesättningar och maskiner upp. Svårigheterna med transport och magasinering av otympligt och svårförvarat gods är dock inte begränsade till avhysning från industrilokaler eller liknande utan förekommer även vid avhysningar som delvis rör bostad. Till exempel kan svårförvarat gods finnas i förrådsbyggnader eller garage. Och vid avhysning från en parkeringsplats som hör till en bostad kan bilen vara mer eller mindre skrotfärdig och av mycket

---

<sup>8</sup> Utmätning, KFM 901 utg. 6, sid. 390



Datum  
2009-09-18

12/09/VER

Dnr 801 4916-09/121

Dnr 832 6511-13/121

begränsat värde, utan att därför kunna behandlas som sopor. I den del avhysningen inte rör bostadsutrymme, bör KFM med tillämpning av 16 kap. 7 § UB kunna förordna om försäljning eller förstöring av sådant gods, om något lämpligt förvaringsutrymme inte kan anskaffas. Att samma avhysningsförrättning i andra delar avser bostadsutrymmen förhindrar inte ett sådant förfarande.<sup>9</sup>

#### **4.3.1 Personliga tillhörigheter**

KFM måste likväl vara uppmärksam på att egendom som påträffas utanför bostadsutrymme kan vara av sådan art att den ska tas omhand för förvaring till skydd för svaranden. Här kan ledning sökas i vad som omfattas av gäldenärens beneficium enligt 5 kap. 1 § punkt 1-2 UB.

När det gäller egendom i olika förråd som utgör biutrymme till en bostadslägenhet ska särskild försiktighet iakttas. Det är ofta en ren tillfällighet om gäldenärens egendom förvaras inne i lägenheten eller i förrådet. Om inte särskilda omständigheter föreligger, ska KFM behandla biutrymme till en bostadslägenhet som bostad och magasinera allt gods i förrådet. Dessutom torde i praktiken problem sällan uppkomma med transport och magasinering av gods som finns i lägenhetsförråd.

Även om avhysningen endast avser lokal kan där påträffas personliga tillhörigheter, t.ex. om lokalen har använts för övernattning. Det är i dessa fall lämpligt att KFM tar omhand de personliga tillhörigheterna på samma sätt som vid bostadsavhysning. Detta gäller även egendom som tillhör tredje man.

---

<sup>9</sup> Jämför dock kostnadsansvaret vid handräckning, 8 kap 18 § UB, enligt prop. 2006/07:34 sid. 26.