



Orimlig exekutiv försäljning av fastighet

Sammanfattning

I samband med att Informations-Tryck AB hamnade i en situation med släpande skatteskulder och skattetillägg, såldes bolagets fastighet på initiativ av Kronofogdemyndigheten i Täby på exekutiv auktion. Fastigheten värderades av oberoende värderare till 1 075 000 kr. Skyddsbeloppet, det vill säga det lägsta belopp för vilket fastigheten fick gå under klubban, sattes till 815 270 kr. Fastigheten såldes för 816 000 kr. Detta trots att kronofogdemyndigheten i egenskap av skatteborgenär hade möjlighet att neka otillfredsställande bud.

Resultatet av den exekutiva försäljningen av bolagets fastighet blev 896 kronor till staten och att bolagets möjlighet att komma ur sitt obestånd omintetgjordes. Försäljningen var kontraproduktiv och bolaget gick i konkurs. Den ende som tjänade på affären var fastighetens köpare.

Fallet

Familjeföretaget Informations-Tryck AB startade 1964. Verksamheten utgjordes den första tiden av produktion av teknikrelaterad instruktionsboks- och textproduktion. Så småningom tillkom tillverkning av trampcyklar för handikappade barn. Företagets utveckling och expansion ledde genom decennierna till utökade investeringar i såväl grafisk apparatur som verkstadsmaskiner. Efter att länge dragits med lokalproblem, med verksamhetsflyttningar och kostnader som följd, investerade företaget i en egen fastighet. Nu fanns lager och produktions- och verkstadslokaler samlade under ett tak. På översta våningen i fastigheten flyttade familjemedlemmarna in.

En stor kund utgjordes av den offentliga sektorn. I och med den nedgående konjunkturen 1991-1993 hamnade företaget på obestånd. Skatteskulderna uppgick 1997 till ca 240 000 kr. Kronofogdemyndigheten menade att bolaget förbrukat aktiekapitalet till viss del och beviljade därför inte en betalningsuppställning som löpte över någon längre period. Kronofogden utmätte istället bolagets fastighet. Enligt myndighetens egna anteckningar skulle man ta ställning till företagets framtid och en eventuell konkurs efter fastighetens exekutiva försäljning.

Kronofogdemyndigheten lät en utomstående fastighetsvärderare göra en värdering, som gav vid handen ett marknadsmässigt pris på 1 075 000 kr. Skyddsbeloppet sattes till 815 270 kr. Fastigheten fick inte säljas för ett lägre belopp. I detta belopp låg fastighetslåneinstitutens prioriterade fordringar i in-teckningar samt kronofogdemyndighetens kostnader i målet, såsom värdering och försäljningskostnader. Den 13 februari 1997 gick fastigheten under klubban för 816 000 kr till ett fastighetsförädlingsföretag. Den summa som krediterades bolagets skatteskulder utgjordes av 896 kr.

Resultatet av den exekutiva försäljningen blev att bolagets skulder minskade med 0,3 procent, att bolaget strax försattes i konkurs samt att företagens möjligheter att någonsin återhämta sig eller rekonstrueras spolierades. Staten, som tog initiativet till förfarandet för indrivning och betalning av skatteskulder, fick ett försumbart belopp till godo. Till detta skall läggas det enorma arbete och de kostnader för det offentliga som ett exekutivt förfarande vid fastighetsutmätning innebär.

Fastigheten såldes vidare tre månader senare av det fastighetsförädlingsföretag som köpt fastigheten för 1 175 000 kronor.

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen är en privat grupp som inom ramen för Stiftelsen Den Nya Välfärden verkar för ett bättre företagarklimat i Sverige.

- *Det är inte rimligt, menar Företagarombudsmannen, att kronofogdemyndigheten enbart med hänvisning till regelsystemet på eget initiativ låter en fastighet försäljas exekutivt för ett belopp så lågt, att inga eller försumbara medel krediteras de skatteskulder, för vilka exekution har skett.*
- *En mängd olika former av företagande är avhängigt ägandet av verksamhetsanpassade fastigheter. Detta fall påvisar en riskfaktor i sådant ägande. Försäljningsbeloppet borde ligga i fas med oberoende värderares uppskattning av en fastighets marknadsvärde, och ett gäldenärsbolag skall vid exekutiv försäljning alltid garanteras en minsta kreditering på de föreliggande skatteskulderna, säger Företagarombudsmannen.*

Fakta

Exekutiv försäljning av fast egendom regleras i Utsökningsbalkens kapitel 12. I Riksskatteverkets lärobok för exekutionsväsendet, "Utsökning och indrivning", beskrivs förfarandet i huvudsak enligt följande:

För att en fastighet skall kunna säljas på exekutiv auktion måste köpeskillingen och andra influtna medel täcka dels de fordringar som har bättre rätt än utmätningssökanden, dels kostnaderna för försäljningen. Detta kallas skyddsbelopp och är oavhängigt fastighetens marknadsvärde.

Även om köpeskillingen överstiger skyddsbeloppet är det inte tvunget att försäljning måste ske. Kronofogdemyndigheten skall se till att fastigheten säljs till ett rimligt pris i förhållande till sitt värde, vilket betyder att det inte får vara sannolikt att avsevärt högre pris kan uppnås. Ett bud som inte täcker exekutionsfordringen får inte antas om sökanden motsätter sig det. Det innebär i klartext att lagen alltså ger kronofogdemyndigheten utrymme att i egenskap av borgenär och utmätningssökande motsätta sig ett bud, om detta inte tillför staten ett godtagbart belopp för gäldenärens skulder.