

# FAKTABLAD

## Kronofogden

*Kronofogdens arbete syftar till att fordringsägare ska få betalt för sina fordringar. Det gäller såväl privata fordringsägare som till exempel banker och kontokortsföretag som samhällets fordringar för skatter och avgifter.*

Utmätning av en bostadsrättslägenhet är ett avgörande steg på vägen mot att bostadsrätten säljs "i exekutiv ordning", ofta på en exekutiv auktion.

Kronofogden ber troligen om att få se ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som gäller den aktuella bostadsrätten. Föreningen ska då endast lämna ut uppgifter om namn, bostadsrätt, eventuella obetalade avgifter till föreningen och om bostadsrätten är pantsatt. Kronofogden har däremot inte rätt att ta del av vem lägenheten är pantsatt till och inte heller vad lägenheten kan anses vara värd eller vad andra lägenheter i huset sålts för. Därför ska inte styrelsen lämna ut rena kopior eller utdrag ur lägenhetsförteckningen. Efter utmätningen görs en oberoende värdering innan lägenheten säljs. Om bostadsrättsinnehavaren inte flyttar frivilligt kan köparen begära hjälp med avhysning hos Kronofogden.

När Kronofogden har utmätt en bostadsrätt underrättas föreningen skriftligen om utmätningsbeslutet. Då ska styrelsen göra en anteckning om utmätningen i lägenhetsförteckningen på samma sätt som när en bostadsrättslägenhet pantsätts.

En kopia av underrättelsen sparas i lägenhetsförteckningen. Föreningen bekräftar skriftligen till Kronofogden att den har mottagit underrättelsen om utmätningsbeslutet. Utmätningen påverkar inte ägandet till bostadsrätten eller medlemskapet i föreningen. Därför ligger allt ansvar för avgifterna och lägenheten kvar hos ägaren till den utmäta lägenheten. Att en bostadsrätt har blivit utmätt hindrar inte att bostadsrättshavaren säljer lägenheten. En förutsättning är dock att Kronofogden ger sitt tillstånd. Det är alltså myndigheten som meddelar eventuellt föfogandeförbud, inte föreningen.

Föreningen kan alltså inte, exempelvis genom att vägra köparen medlemskap i föreningen på grund av utmätningen, hindra att ägaren överlåter sin bostadsrätt, trots att den är utmätt. Föreningen är däremot skyldig att informera köparen om att lägenheten är utmätt på samma sätt som gäller när en lägenhet är pantsatt. Utmätningen, i likhet med vad som gäller vid pantsättning, följer med själva lägenheten, inte med bostadsrättsinnehavaren. Missar föreningen att anteckna utmätningen i lägenhetsförteckningen kommer utmätningen ändå att bestå. Den person som ovetande köpt en utmätt bostadsrätt kan å andra sidan rikta skadeståndskrav mot såväl säljaren som föreningen om utmätningen blir bestående och lägenheten säljs på exekutiv auktion. Samma gäller om lägenhetsförteckningen uppvisar sådana brister att föreningen saknar underlag för korrekt information om utmätningsbeslut.

Utöver anteckningen i lägenhetsregistret berörs normalt inte föreningen av utmätningen och den exekutiva försäljningen mer än vad som sker vid vanliga överlåtelser. Det kan vara lämpligt att någon från föreningen är närvarande vid den exekutiva auktionen för att lämna information om fastigheten och föreningen.

---



# Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)