

<b>Målnummer:</b>	T19-87	<b>Avdelning:</b>	
<b>Domsnummer:</b>	DT53-87		
<b>Avgörandedatum:</b>	1987-12-21		
<b>Rubrik:</b>	Genom att kronofogdemyndighets beskrivning av exekutivt såld fastighet var bristfällig tillfogades köparen skada. Staten har ansetts ansvarig enligt 3 kap 2 och 3 §§ skadeståndslagen för försummelse från kronofogdemyndighetens sida, oavsett att vissa fel av kommunal myndighet bidragit till försummelsen.		
<b>Lagrum:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 kap. 2 § skadeståndslagen (1972:207)</li><li>• 3 kap. 3 § skadeståndslagen (1972:207)</li></ul>		
<b>Rättsfall:</b>			

---

**REFERAT**

Tomten Järpen 3 ligger norr om Skärvägen i Bureå, Skellefteå kommun. Tomten är bildad av delar av Bureå 6:41 och 3:79. Det bostadshus som ligger på södra delen av tomten låg ursprungligen på fastigheten Bureå 6:41. I början av 1960-talet upprättades förslag till tomtindelning, som bl a innebar, att del av fastigheten Bureå 6:41 skulle tas i anspråk för gatumark och s k förgårdsmark och att nyss nämnda bostadshus delvis skulle ligga på sådan mark. Tomtindelningen genomfördes och ny stadsplan fastställdes genom beslut av kommunfullmäktige i april 1978, varvid dock någon förgårdsmark inte avsattes. Bostadshuset på Järpen 3 kom att delvis ligga på angränsande Bureå 6:41.

Makarna B. och S.A. köpte 1977 Järpen 3. Kommunen köpte d 9 juni 1978 Bureå 6:41, som alltså utgjorde gatumark. Makarna A. synes inte ha blivit informerade om att en del av deras bostadshus låg på Bureå 6:41. Den 3 juli 1978 beviljades makarna A. byggnadslov för ombyggnad av bostadshuset. Sedan de kommit i ekonomiskt trångmål togs fastigheten i mät. Inför förestående exekutiv försäljning gjordes enligt UB:s och utskökningsförordningens föreskrifter förrättning för beskrivning och värdering av fastigheten. Denna förrättning utfördes av kronokommissarien E.S. vid kronofogdemyndigheten i Skellefteå. Protokoll över förrättningen upprättades d 22 mars 1982 och genom kungörelse utbjöds fastigheten till försäljning vid exekutiv auktion d 4 maj 1982. Då försäljning inte kom till stånd hölls ny exekutiv auktion d 30 juni 1982. Den exekutiva auktionen hölls av kronofogden L.L.. I kungörelser och protokoll över beskrivning och värdering angavs att fastighetens taxeringsvärde var 150 000 kr och saluvärdet 200 000 kr. Till protokollet hade fogats bl a stadsplanekarta och situationsplan. Den omständigheten, att bostadsbuset på Järpen 3 delvis låg utanför tomtgränsen, omnämndes inte i det material som tillhandahölls inför utropet. B.W. ropade d 30 juni 1982 in fastigheten för 155 000 kr. Den 12 dec 1983 sålde B.W. i sin tur fastigheten för 160 000 kr med avtalat tillträde d 1 febr 1984. Kort tid därefter ansökte den nye ägaren om byggnadslov. Efter förhandsgranskning lät byggnadsnämnden meddela att byggnadslov inte kunde beviljas, och inte heller dispens medges, på grund av förhållandet med bostadshusets lokalisering. Köparen krävde då köpets återgång och ersättning för kostnader. Uppgörelse med sådan innebörd träffades 1 juli 1984.

B.W. yrkade efter stämning å staten vid Skellefteå TR, med påstående att kronofogdemyndigheten visat försummelse vid myndighetsutövning,

förpliktande för staten att till honom utge skadestånd med 79 729 kr jämte ränta.

Staten genom justitiekanslern bestred käromålet men vitsordade det yrkade beloppet och ränta som skäligen i och för sig.

B.W. anförde till utveckling av sin talan: Han hade lämnat borgen för ett lån åt makarna A.. I samband med ombyggnadsarbetena levererade B.W. nya fönster till huset. Han var därför förtrogen med fastigheten. B.W. kände inte till det första auktionstillfället. Vid auktionen i juni fick han rådet av den bank, som hade intressen att bevaka, att ropa in fastigheten. B.W. kunde på detta sätt bli löst från sitt borgensåtagande. Makarna A. hade inte vid något tillfälle nämnt att bostadshuset delvis låg utanför tomtgränsen. Då inte heller kronofogdemyndigheten i de handlingar som tillhandahölls före auktionen eller muntligen vid auktionen gav besked om förhållandet, hade B.W. ingen anledning att misstänka rådgivningsfel beträffande fastigheten. Det var först i febr 1984, då den nye ägaren sökt byggnadslov, som felet blev bekant för B.W. B.W. blev tvungen att köpa tillbaka fastigheten, som senare inlösts av kommunen. - Kronofogdemyndigheten har gjort sig skyldig till fel och försummelse i samband med den exekutiva försäljningen. Myndigheten borde med ledning av tillgängliga kartor och skisser, som hade införskaffats från kommunen, ha uppmärksammat att bostadsbuset delvis låg utanför tomtgränsen. Myndigheten har åsidosatt sin skyldighet att, i de handlingar som upprättats till underlag för auktionen och i kungörelsen, ange nyssnämnda omständighet, som medförde att fastigheten hade ett väsentligt lägre värde än det i kungörelsen angivna. Inte heller vid auktionen har spekulanterna uppmärksammat på felet i fastigheten. Vid dessa förhållanden är staten skyldig att utge ersättning till B.W. för den skada denne lidit.

Staten anförde: Inför den exekutiva försäljningen vidtog kronofogdemyndigheten vissa förberedande åtgärder. Taxerings- och gravationsbevis införskaffades. Beskrivnings- och värderingsförrättningen, som utmynnade i protokollet d 22 mars 1982, gjordes av E.S., som har lång erfarenhet av sådana förrättningar. E.S. infortrade per telefon med kommunens byggnadskontor bl a stadsplanekarta och situationsplan. Vid beställningen begärde E.S., som talade med en tjänsteman vid byggnadsnämndens arkiv, att få "allt relevant material". Syftet med beställningen måste rimligen ha stått klar för den som tog emot beställningen. Kommunens tjänstemän överlämnade kartmaterialet utan särskilda kommentarer. Beskrivningen och värderingen utfördes på basis av det skriftliga materialet och sammanträffande med B.A. ute på fastigheten. Vid sitt besök där kunde E.S. iaktta att ombyggnad pågick av bostadshuset. De utvändiga arbetena på den del av huset, som senare visat sig ligga på angränsande fastighet, var slutförda. Vissa invändiga arbeten återstod. B.A. nämnde inte att bostadshuset låg utanför tomtgränsen. Däremot talade han om, att ett hus på motsatta sidan av Skärvägen skulle rivas på grund av gatubyggnadsarbeten. På den infortrade situationsplanen fanns en kommunens diariestämpel och vidare en påstämplad text med lydelsen: "Byggnads lov beviljat med i beslutet angivna villkor." E.S. upprättade protokollet över beskrivnings- och värderingsförrättningen på därför avsedda blanketter och bilade kopior av stadsplanekarta och situationsplan. Kungörelse utfärdades om auktion d 4 maj 1982. Då något bud ej gavs vid detta tillfälle, utbjöds fastigheten på nytt d 30 juni 1982, varvid B.W. köpte den. - Det vitsordas att B.W. lidit skada i yrkad omfattning. Staten bestrider emellertid att något vållande kan läggas staten till last. Även om fel eller försummelse enligt 3 kap 2 § 1 st skadeståndslagen skulle anses ha förekommit vid myndighetsutövningen bestrider staten käromålet på den grund, att de krav inte blivit åsidosatta som med hänsyn till verksamhetens art och ändamål skäligen kan ställas på dess utövning. I sista hand görs det gällande, att det förhållandet att fastigheten sålts exekutivt inte fri tar köparen från undersökningsplikt. B.W. har haft tillgång till beskrivningen med bifogade handlingar. Han har försummat sin undersökningsplikt, varför staten inte kan vara skadeståndsskyldig.

TR:n (lagmannen Lundström, rådmannen Johansson och tingsfiskalen Similä) anförde i dom d 17 dec 1985:

Domskäl. B.W. har på egen begäran hörts under sanningsförsäkran. På statens begäran har E.S. hörts som vittne.

B.W. har bekräftat de uppgifter han sakframställningsvis åberopat och har vidare uppgett. Han besökte fastigheten första gången 1980/81 då B.A. bad honom borgen för ett tilläggs lån. Vid två eller tre tillfällen har han hjälpt B.A. att byta fönster i huset. Vid sina besök i huset har han kunnat bilda sig en uppfattning om fastighetens standard och värde. Han kände inte till det första auktionstillfället. Ungefär en månads tid före den andra auktionen fick han ett meddelande från banken om hur stor hans skuld var på grund av borgensåtagandet. Det var då han började fundera över att lämna ett bud på fastigheten för att "rädda" sitt åtagande. Han såg kungörelsen före auktionen men kontaktade inte då kronofogdemyndigheten. Vid den andra auktionen fick han del av värderingen och beskrivningen och ögnade igenom handlingarna. Han lämnade först ett bud som inte godtogs. Banken föreslog vid överläggning i samband med auktionen att han skulle lämna ett bud motsvarande taxeringsvärdet. På detta sätt skulle hans borgensåtagande kunna regleras. Han ansåg sig ha tillräcklig kännedom om fastighetens standard och bedömde att ett sådant bud var realistiskt. Auktionsförrättaren nämnde inte något om planförhållandena eller att någon annan fastighet berördes. Det nämndes att fastigheten såldes i befintligt skick, men detta bedömde han avse åbyggnader. Hans uppfattning var, att han hade skyldighet att känna till byggnadernas standard. Däremot bad han inte B.A. om att få se på plankartor eller dylikt; detta tänkte han inte på eftersom han förutsatte att E.S., som var van att göra sådana bedömningar, hade undersökt förhållandena. Innan han lämnade det bud som sedan antogs tog han kontakt med en fastighetsmäklare och fick bekräftat att 155 000 kr kunde vara ett rimligt bud. Det var först senare som han fick veta, att bostadshuset delvis låg på gatumark och måste bort.

E.S. har uppgett: Han har utfört beskrivnings- och värderingsförrättningar sedan 1965. Enligt rutin infordrade han sedvanliga handlingar, ritningar och tekniska beskrivningar, från byggnadsnämndens arkiv. Han talade med arkivföreståndaren per telefon eller eventuellt vid personligt besök. Det har stått klart för denne att ändamålet var en exekutiv försäljning. Det har tidigare hänt att fastigheter varit behäftade med rådighetsfel. I sådana fall har det varit brukligt att kommunens tjänstemän och, beträffande fastigheter inom icke stadsplanelagt område, lantmäteriets tjänstemän upplyst om förhållandet. I detta fall fick han inte något sådant besked. Innan han upprättade beskrivningen besökte han fastigheten tillsammans med en kronoassistent. Han träffade då B.A., som förevisade byggnaderna och berättade om deras skick. B.A. nämnde att huset inte berördes av den gatubreddning som skulle ske. Vid besöket pågick ombyggnad av huset, och B.A. talade om att byggnadslov hade beviljats för bl a ombyggnad av gaveln mot Skärvägen och installation av ny värmepanna och - kulvert. Han uppmärksammade inte heller något speciellt i de infordrade handlingarna, som dessutom var försedda med en byggnadslovsstämpel. Han lade inte märke till att bostadsbyggnaden enligt plankartan låg utanför tomtgränsen; han minns inte om han hade kartmaterialet tillgängligt då han upprättade beskrivningen och har inte detalj granskat materialet. Han undersökte inte närmare vad byggnadslovsärendet avsåg eller om byggnadslovet innebar dispens.

B.W. har som skriftlig bevisning åberopat kungörelse avseende exekutiv auktion rörande bl a Järpen 3 och protokoll d 22 mars 1982 över beskrivning och värdering av fastigheten. Vidare har B.W. åberopat yttrande till justitiekanslern d 5 okt 1984 från kronofogde L.L., Umeå distrikt, i vilket yttrande L.L. bl a anför: Köpare av fastighet kan normalt inte anses ha anledning att räkna med annat än att byggnader som anges höra till fastigheten också i sin helhet ligger inom dess gränser. Det åsatta saluvärdet

på den aktuella fastigheten är inte sådant att det ger anledning till antagande att det skulle föreligga någon omständighet som minskar fastighetens värde. Inte heller i övrigt har kronofogdemyndigheten lämnat någon uppgift som varit ägnad att ge B.W. anledning att själv före auktionen undersöka byggnadernas läge i förhållande till fastighetens gränser. Kronofogdemyndigheten anser att underlåtenhet att lämna upplysning om bostadshusets läge i normalfallet grundar skadeståndsskyldighet för staten. Detta ärende är, som framgår av vad som anförts, knappast ett normalt fall. Det torde i stället vara så att Skellefteå kommun genom sitt agerande till alla delar orsakat skadan vilket också dess erbjudande tyder på.

TR:ns bedömning.

I målet är ostridigt, att kronofogdemyndighetens åtgärder i samband med den ifrågavarande exekutiva försäljningen är sådan myndighetsutövning varom stadgas i 3 kap 2 § skadeståndslagen. Vad först gäller frågan, om fel eller försummelse förekommit vid myndighetsutövningen, antecknar TR:n följande.

I 12 kap 3-5 §§ UB och 12 kap 1-7 §§ utsökningsförordningen ges föreskrifter om den beskrivning och värdering som skall ske inför en exekutiv försäljning av fastighet. Av dessa stadganden framgår, att kronofogdemyndigheten skall utföra ett omfattande faktainsamlande I 12 kap 5 § utsökningsförordningen stadgas bl a att det i protokollet över beskrivning och värdering skall anges, om det från byggnadsnämnd eller annan myndighet inhämtats att ägarens rätt att förfoga över fastigheten är inskränkt. Kronofogdemyndigheten skall vidare, enligt 6 § i nyssnämnda förordning, vid behov komplettera den utredning rörande fastigheten som framtagits i samband med beskrivning av denna. Den kungörelse, i vilken auktionen utlyses, skall vidare enligt 12 kap 15 § utsökningsförordningen innehålla upplysningar rörande fastigheten som kan antas vara av betydelse.

I målet är ostridigt, att ägarens råddighet över fastigheten varit inskränkt därigenom att bostadshuset till viss del legat utanför tomtgränsen. Denna omständighet har uppenbarligen varit av stor betydelse för bedömningen av fastighetens värde. Av utredningen framgår, att omständigheten kunnat utläsas vid en samvetsgrann genomgång av det infordrade materialet. Vad materialet utvisar om husets placering har dock inte omnämnts vare sig i protokollet över beskrivning av fastigheten eller i den utfärdade kungörelsen. Det får vidare anses vara ostridigt, att det inte heller vid auktionen lämnats muntlig upplysning därom.

Kronofogdemyndighetens underlåtenhet att uppmärksamma och lämna upplysning om bostadshusets läge måste med beaktande av vad ovan antecknats, anses vara sådant fel eller försummelse, som avses i 3 kap 2 § skadeståndslagen Den omständigheten att myndigheten må ha blivit vilseledd av det förhållandet, att ägaren erhållit byggnadslov avseende bostadsbyggnaden, är inte ägnad att leda till någon annan bedömning. I allt fall borde den tillgängliga stadsplanekartan ha föranlett myndigheten att närmare utreda planförhållandena.

Vad härefter gäller frågan, om ersättningsskyldighet är utesluten på grund av den skadeståndsregeln i 3 kap 3 § skadeståndslagen, antecknar TR:n följande. Föreskrifterna om det exekutiva förfarandet stadgar en långt gående skyldighet för kronofogdemyndigheten att utreda sådana sakförhållanden som kan påverka en fastighets värde. Såvitt framkommit av utredningen i målet inhämtas rutinmässigt uppgifter om planförhållanden. Det kravet måste skäligen kunna ställas, att en köpare görs uppmärksam på att en byggnad enligt införskaffat material ligger till viss del utanför fastighetsgränsen Allmänheten måste rimligen kunna lita på att ett bostadshus, som enligt beskrivning och kungörelse uppges finnas på en fastighet, också i sin helhet ligger inom denna fastighets gränser. Kronofogdemyndigheten får därför genom sin försummelse anses ha åsidosatt de krav som skäligen kan ställas på dess myndighetsutövning

Som TR:n här förut antecknat har B.W. inte haft anledning räkna med annat, än att bostadshuset i sin helhet skulle ligga inom fastighetens gränser. Det av myndigheten beräknade saluvärdet har inte heller givit honom anledning räkna med att det förelåg någon omständighet som minskade fastighetens värde. B.W:s underlåtenhet att vid de givna omständigheterna själv kontrollera planförhållandena kan inte medföra att han förlorar sin rätt till ersättning.

TR:n finner således, att B.W. vållats skada genom fel eller försummelse vid kronofogdemyndighetens myndighetsutövning och att staten är skyldig att ersätta denna skada. Om skadans omfattning är inte tvist. Käromålet skall således bifallas.

Domslut. Staten förpliktas att till B.W. utge 79 729 kr jämte ränta därå enligt 6 § räntelagen från d 25 mars 1985 till dess betalning sker.

Staten fullföljde talan i HovR:n för Övre Norrland och yrkade, att HovR:n måtte ogilla B.W:s talan. I andra hand yrkade staten jämkning av skadeståndet.

B.W. bestred ändring.

HovR:n (hovrättslagmannen Andersson och hovrättsrådet Bondesson) anförde i dom d 5 dec 1986:

Domskaäl. Till utvecklande av sin talan har staten i HovR:n, utöver vad som redovisats i TR:ns dom, anført följande: Redan vid bedömningen huruvida sådant vållande föreligger som är en förutsättning för skadeståndsansvar måste hänsyn tas till arten av och ändamålet för den verksamhet i vilken skadan har uppkommit, de förhållanden under vilka den utövas och liknande omständigheter. Med hänsyn till vad exekutiv verksamhet innebär torde inte vara möjligt att begära fullständig perfektion. Vid en culpabedömning som tar rimliga hänsyn till verksamhetens art kan det inte läggas kronofogdemyndigheten till last att den av fel eller försummelse i skadeståndslagens mening inte uppmärksammat att byggnaden låg utanför fastighetens gräns. - Vid bedömningen av om standardregeln skall utesluta skadeståndsansvar framgår av ordalydelsen i 3 kap 3 § skadeståndslagen att särskild hänsyn måste tas till verksamhetens art och ändamål. Särskilt bör därvid märkas det tvångsmässiga inslag som ingår i det exekutiva förfarandet. Svårigheter kan vidare finnas att få fram relevanta uppgifter om fastigheten till följd av fastighetsägarens kanske bristande vilja att lämna uppgifter och till följd av den rika rättsliga reglering som kan innebära verkningar för en fastighet. När det gäller fastigheter som ligger i tätbebyggelse och som därmed kan ha varit föremål för många planläggningsbeslut torde det vara ogörligt för kronofogdemyndigheten att bedriva exekutiv försäljning av sådana fastigheter om varje planbeslut skall infordras och detaljgranskas. TR:n har i domen uttalat att allmänheten rimligen måste kunna lita på att beskrivningen innehåller rättvisande och fullständig information om fastigheten. Beskrivningen kan dock enligt statens mening inte anses ha ett så långt gående syfte. - Skulle HovR:n finna att staten genom försummelse vållat B.W. skada gäller enligt 6 kap 1 § skadeståndslagen att skadestånd får jämkas om vållande på den skadelidandes sida har medverkat till skadan. Exekutiv försäljning av fast egendom kan inte anses innebära några äganderättsliga åtaganden för staten. Kronofogdemyndighetens åtgärd i sammanhanget innebär en tvångsmässig åtgärd för att få fastigheten såld. Köparen av fastigheten kan i denna situation inte anses befriad från att göra egna undersökningar av fastigheten på samma sätt som om det varit fråga om en sedvanlig fastighetsförsäljning. Ett annat synsätt skulle leda till orimliga konsekvenser för staten och bli att kunna innebära att ett garantiåtagande för staten skulle uppstå om fastighetens skick. - Skulle HovR:n finna att det kartmaterial som infordrats av kronofogdemyndigheten utvisat byggnadens placering eller att materialet bort föranleda ytterligare utredning av planförhållandena är detta en omständighet som även en aktsam köpare bort beakta. B.W:s underlåtenhet att ta del av kronofogdemyndighetens beskrivning måste därför få återverkningar för om skadestånd skall utgå. I

första hand hävdar staten i denna del att B.W:s underlåtenhet innebär ett sådant mått av oaktsamhet att skadestånd över huvud inte skall utgå. Underlåtenheten måste i vart fall få sådan verkan att eventuellt skadestånd till B.W. avsevärt jämkas med hänsyn till graden av vållande på B.W:s sida.

B.W. har, utöver vad som framgår av TR:ns dom, i HovR:n anfört bl a: Redan det förhållandet att kronofogdemyndigheten angett för fastigheten specifika förhållanden utan förbehåll för gällande rådighetsinskränkning måste vara att betrakta som en utfästelse. Kungörelsen om försäljning och för ändamålet upprättad fastighetsbeskrivning måste därför anses felaktiga och vilseledande. - Vid prövning av graden av oaktsamhet som kan läggas myndigheten till last måste ett grundläggande krav för denna myndighetsutövning vara att tillgängliga uppgifter blir föremål för en noggrann granskning och utvärdering. Visad underlåtenhet härvid kan rimligen icke utgöra grund för ansvarsbefrielse vid en senare culpabedömning. Kronofogdemyndigheten är skyldig och har till uppgift att vederhäftigt beskriva och värdera en fastighet som skall försälas exekutivt. I förevarande mål har såväl kungjord beskrivning som värdering varit behäftad med fel trots att det rätta förhållandet vad gäller byggnadens placering framgått av de handlingar som infordrats. Till yttermera visso måste kronofogdemyndigheten anses besitta sådan sakkunskap och inneha sådana resurser att en anbudsgivare skall äga rätt att fästa tilltro till av myndigheten lämnade uppgifter. - Vidare måste det anses klarlagt att myndigheten ej omfattas av äganderättsliga åtagandenjämligt JB:s bestämmelser härom, varför det borde ligga i sakens natur att inte heller en anbudsgivare/köpare gentemot myndigheten har motsvarande fastighetsrättsliga skyldigheter. Någon undersökningsplikt enligt JB:s bestämmelser torde därför inte gälla. - Det förhållandet att B.W. ej i detalj granskat de handlingar som funnits tillgängliga hos kronofogdemyndigheten eller själv kontrollerat gällande planförhållanden eller överhuvudtaget ifrågasatt myndighetens uppgifter bör, som TR:n funnit, ej medföra att B.W. förlorar sin rätt till ersättning. Oavsett om B.W., aldrig så noggrant, studerat myndighetens handlingar fanns ingen uppgift eller redovisad omständighet som bort föranleda honom att ifrågasätta riktigheten av gjord värdering m m - B.W. kan sålunda inte till någon del anses ha medverkat till skadan.

HovR:n gör följande bedömning.

Det är ostridigt i målet att ifrågavarande bostadshus vid den fastighetsbildning då Järpen 3 bildades inte i sin helhet kom att ligga inom fastighetens gränser utan till en mindre del även på Bureå 6:41, dvs den fastighet där bostadshuset ursprungligen uppförts. Nämnda förhållande medför att bostadshuset inte i sin helhet utgjorde tillbehör till Järpen 3 vid den exekutiva försäljningen. Detta har inte angivits i den av kronofogdemyndigheten upprättade beskrivningen över fastigheten. Ej heller har bostadshuset värderats särskilt. Eftersom fråga var om ett ur ekonomisk synvinkel väsentligt fastighetstillbehör kan beskrivningen med hänsyn till bestämmelserna i 12 kap 3 § UB och 12 kap 5 § utsökningsförordningen inte anses fullständig. Med hänsyn till nu angivna förhållanden är även kungörelsen om auktionen, mot bakgrund av bestämmelsen i 12 kap 15 § utsökningsförordningen, bristfällig. Gränsens sträckning jämte det förhållandet att Bureå 6:41 enligt fastställd stadsplan utgjorde gatumark har tveklöst påverkat värdet av Järpen 3. Det i värderingen och kungörelsen angivna saluvärdet, 200 000 kr, liksom uppgiften i beskrivningen att det "På tomten finnes uppfört två byggnader; bostadshus och garagebyggnad" har därför varit vilseledande, och bl a bibringat en köpare uppfattningen att byggnadslov kunnat erhållas för ombyggnad av bostadshuset. Det är ostridigt att rättelse inte skett vid auktionen. Fastighetens gränser har framgått av det material som kronofogdemyndigheten hade tillgång till vid den exekutiva förrättningen, varför, såsom TR:n anfört, kronofogdemyndigheten vid en samvetsgrann genomgång av materialet i ärendet bort uppmärksamma att bostadshuset till en del legat utanför fastigheten.

Angivna omständigheter innebär att kronofogdemyndigheten vid den exekutiva försäljningen, som utgjort myndighetsutövning, genom fel och försummelse vållat B.W. skada. Det grundläggande villkoret för skadeståndsskyldighet i 3 kap 2 § skadeståndslagen är därför uppfyllt.

När det gäller frågan om staten ändå bör vara fri från skadeståndsansvar med hänsyn till den s k standard regeln i 3 kap 3 § skadeståndslagen är följande att beakta. Allmänheten måste ha rätt att utgå från att kronofogdemyndigheten lämnar erforderliga upplysningar om ekonomiskt väsentliga fastighetstillbehör såsom t ex ett bostadshus och att mer betydelsefulla uppgifter i beskrivningen av den fasta egendomen är korrekta. Det är rimligt att härvid ställa stora krav på kronofogdemyndighetens aktsamhet. Vid en noggrann kontroll av tillgängligt material borde kronofogdemyndigheten, såsom nyss anförts, i detta fall ha upptäckt att fastighetsbeskrivningen var ofullständig och vilseledande. Det sagda leder till att det i standard regeln uppställda kravet för skadeståndsskyldighet är uppfyllt.

Vad slutligen gäller statens invändning om att skadeståndet bör jämkas på grund av medvållande från B.W:s sida följer av vad HovR:n redan anförts att B.W., enligt HovR:ns uppfattning, bort kunna förvänta sig att bostadshuset i sin helhet låg inom tomtgränsen. Han har därför inte varit oaktsam genom att inte närmare undersöka hur det därmed förhöll sig. Anledning saknas alltså att jämka skadeståndet, om vars storlek tvist ej råder. På grund av det anförda bör TR:ns dom stå fast.

Domslut. HovR:n fastställer TR:ns dom.

Referenten, hovrättsrådet Viksten, med vilken adj led Pavón instämde, var skiljaktig i fråga om domskälen och anförde: Parterna är överens om att det efter den exekutiva försäljningen av Järpen 3 framkommit att bostadshuset till en del sköt in på angränsande mark där byggnadsförbud rådde. Genom detta förhållande, som närmast innebär att fastigheten varit behäftad med ett faktiskt fel, har B.W. åsamkats skada om vars storlek tvist inte råder.

För att staten enligt 3 kap 2 § skadeståndslagen skall svara för B.W:s skada krävs att det kan läggas kronofogdemyndigheten till last som fel eller försummelse att felet inte uppmärksammats i samband med den exekutiva försäljningen. Såsom TR:n anförts innehåller UB och utsökningsförordningen föreskrifter om den beskrivning och värdering som skall ske inför en exekutiv försäljning av fast egendom. Förvisso är här fråga om att insamla åtskilliga fakta rörande fastigheten. Beskrivningen och värderingen syftar till att ge auktionsförrättare, spekulanter och andra berörda en ungefärlig uppfattning om fastighetens beskaffenhet och värdenivå. Däremot torde inte åläggas kronofogdemyndigheten en undersökningsplikt som exempelvis motsvarar den som gäller för köpare vid tillämpningen av 4 kap 19 § JB Uppenbart är att också den som köper en fastighet på exekutiv auktion har en undersökningsplikt. Det kan således inte anses att kronofogdemyndigheten genom beskrivningen och värderingen åtagit sig ett ansvar för att fastigheten är fri från andra fel än de som anmärkts i samband med den exekutiva försäljningen. När det däremot gäller ansvaret för att faktiska uppgifter är riktiga måste stora krav ställas på kronofogdemyndigheten. I förevarande fall har i beskrivning och värdering av den fasta egendomen angivits att på tomten finns uppfört två byggnader". Vidare har i anslutning till rubriken "Byggnader som hör till fastigheten" upptagits bostadshus och garage. Dessa faktiska uppgifter ger intrycket att byggnaderna helt är belägna på fastigheten och således i sin helhet utgör fastighetstillbehör. En spekulant som tagit del av dessa uppgifter har inte haft anledning att räkna med att någon av byggnaderna kunde skjuta in på angränsande mark. Desto större anledning har kronofogdemyndigheten haft att noggrant kontrollera riktigheten av lämnade uppgifter. Förevarande fel, som framkommit först sedan B.W. i sin tur sålt fastigheten, synes inte ha varit lätt att upptäcka men ett närmare studium av den situationsplan som kronofogdemyndigheten haft tillgång till utvisar att

bostadshuset skjuter in på angränsande mark. Genom att i beskrivning och värdering uttrycka sig på sätt som skett utan att med hjälp av tillgängligt material först ha kontrollerat uppgifternas riktighet har kronofogdemyndigheten vållat B.W. skada. Det grundläggande villkoret för skadeståndsskyldighet enligt 3 kap 2 § skadeståndslagen är alltså uppfyllt. Även med beaktande av standardregeln i 3 kap 3 § samma lag bör skadeståndsskyldighet föreligga för staten. Anledning saknas att jämka skadeståndet.

Staten sökte revision och yrkade att B.W:s talan måtte ogillas.

B.W. (ombud jur kand J.S.) bestred ändring.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, RevSkr Camitz, hemställde i betänkande, att HD måtte meddela följande dom: HD fastställer HovR:ns dom.

HD (JustR:n Brundin, Persson, Bengtsson, referent, Rydin och Nyström) beslöt följande dom:

Domskaäl. Av utredningen framgår att kronofogdemyndighetens beskrivning av fastigheten Järpen 3 var bristfällig genom att den inte utvisade det för fastighetsvärdet väsentliga förhållandet att bostadshuset delvis låg på gatumark. Härigenom har B.W. ostridigt tillfogats den skada för vilken han fordrar ersättning.

Bostadshusets läge på föreliggande stadsplanekarta och situationsplan måste ha framstått som anmärkningsvärt för den som likt E.S. hade vana vid granskning av sådant material och borde ha föranlett en närmare undersökning av förhållandena. Detta försummade emellertid E.S..

Prövningen, om kronofogdemyndighetens verksamhet ändå hållit godtagbar standard enligt 3 kap 3 § skadeståndslagen, bör ske med utgångspunkt i vad man från de enskildas sida får kräva av verksamheten. Det saknar härvid betydelse att till försummelsen tydligen bidragit att byggnadsnämnden lämnat kronofogdemyndigheten ofullständiga upplysningar och till synes oriktigt meddelat byggnadslov på fastigheten; sådana fel från en annan offentlig myndighets sida kan inte frita staten från ansvar gentemot den enskilde för oriktig myndighetsutövning i en verksamhet för vilken staten svarar.

Såsom HovR:n funnit har genom det begångna felet de krav blivit åsidosatta som skäligen får ställas på en kronofogdemyndighet vid exekutiv försäljning av fastigheter. Staten är alltså ansvarig för B.W:s skada.

Av skäl som HovR:n har anfört kan B.W. inte anses medvållande till skadan.

På grund av det anförda skall HovR:ns domslut fastställas.

Domslut. HD fastställer HovR:ns domslut.

Litteratur: Bertil Bengtsson, Skadestånd vid myndighetsutövning I s 201 ff och 208 ff samt II s 64 ff.

---

**Sökord:** Kronofogdemyndighet; Exekutiv försäljning; Fastighet; Staten; Skadeståndsansvar

**Litteratur:**

---



