**UTSÖKNINGSVERKET**
PB 1
00067 UTSÖKNINGSVERKET



Avsänt 11.03.2026

# ALLMÄNNA AUKTIONSVILLKOR

## Äganderätt

Köparen får äganderätt till den på auktion sålda egendomen och rätt att råda över egendomen när köpesumman har betalts eller, om ett köpebrev enligt utsökningsbalken skall upprättas över försäljningen, när han får köpebrevet. Utmätningsmannen utfärdar ett köpebrev till köparen då en fastighet eller sådana aktier i ett aktiebolag vilka berättigar till besittning av en lägenhet eller en byggnad har sålts på auktion eller under hand, köpesumman är betald och försäljningen har vunnit laga kraft.

## Besittning och användning

Köparen får ta egendomen i sin besittning när köpesumman är betald. Om ett köpebrev enligt utsökningsbalken skall upprättas över försäljningen, får köparen inte förrän han har fått köpebrevet använda egendomen på ett sätt som sänker dess värde. Sådant sedvanligt bruk som motsvarar användningsändamålet är tillåtet. Utmätningsmannen förvarar egendomen tills köparen får ta den i besittning. Köparen svarar för egendomens förvaringskostnader och kostnaderna skall betalas före köparen får ta egendomen i sin besittning. Om köparen inte inom skälig tid hämtar egendomen och betalar förvaringskostnaderna får utmätningsmannen sälja egendomen för köparens räkning. Köparen har rätt att kontrollera egendomens skick innan han tar den i besittning.

## Handräckning till köparen

Utmätningsmannen ger på begäran köparen behövlig handräckning med att få egendomen i sin besittning. Om gäldenären använder de sålda lokaliteterna efter det att köparen har betalat köpesumman, skall utmätningsmannen på köparens begäran verkställa vräkning. Köparen kan ges handräckning utan hinder av överklagande eller verkställighetstvist, om inte detta särskilt har förbjudits i domstolens förordnande om avbrott.

## Fordringar och rättigheter som övergår på köparens ansvar

Köparen eller den sålda egendomen ansvarar inte för andra fordringar och rättigheter än dem för vilka köparen enligt avtal har övertagit ansvaret eller dem som har uppgetts förbli i kraft eller övergå på köparens ansvar vid försäljningen. Ett hyres- eller arrendeavtal som inte har vidmakthållits vid försäljningen skall sägas upp eller hävas på särskilt föreskrivet sätt, om köparen vill bli befriad från avtalet. Köparen har rätt att få handräckning av utmätningsmannen om uppsägningen eller hävningen av avtalet har meddelats bevisligen.

## Meddelande om vissa fordringar

Utmätningsmannen skall före försäljningen underrätta spekulanterna om sådana eventuella obetalda bolagsvederlag och kostnader som avses i lagen om bostadsaktiebolag. Spekulanterna skall också underrättas om det klarlagda beloppet av sådana obetalda fordringar och avgifter som måste betalas för att el eller motsvarande service skall levereras till försäljningsobjektet.

## Invändning om bättre rätt

Om mot köparen kan inte framställas en invändning om bättre rätt till den sålda egendomen efter det att äganderätten har övergått till köparen, utom om köparen kände till den utomståendes äganderätt. Egendomen skall dock återlämnas till den rätte ägaren ifall det framkommer att egendomen har förvärvats genom snatteri, stöld, rån eller utpressning. Köparens skydd

för fånget omfattar förutom huvudföremålet också beståndsdelar och tillbehör.

**Fel i försäljningsobjektet**

Den utmätta egendomen säljs i befintligt skick. En fastighet eller värdefull lös egendom som har sålts skall dock anses felaktig, om
-egendomen väsentligt avviker från den information som utmätningsmannen i annonsen eller annars före försäljningen har gett om de väsentliga egenskaperna hos egendomen eller om något väsentligt förhållande som påverkar dess användning, och den felaktiga informationen kan antas ha inverkat på köpet;
-utmätningsmannen har underlåtit att ge information om de väsentliga egenskaperna hos egendomen eller om något väsentligt förhållande som påverkar dess användning, och detta kan antas ha inverkat på köpet, eller
-egendomen är i betydligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till omständigheterna med fog har haft anledning att förutsätta.

**Prisavdrag och hävning av köp**

Köparen får på grund av ett fel i försäljningsobjektet yrka på prisavdrag eller hävning av köpet genom att anföra besvär över försäljningen i den ordning som bestäms 11 kap. i utsökningsbalken. Köpet kan hävas på grund av felet, om det för köparens del vore oskäligt att vidmakthålla köpet. Frågan om felet kan föras till domstol för att avgöras som en verkställighetstvist i enlighet med vad som bestäms 10 kap. utsökningsbalken.

**Avkastning**

Hyra och annan avkastning av såld egendom som förfaller efter försäljningsdagen tillhör köparen. Köparen kan uppbära avkastningen mot säkerhet tills han får ta egendomen i sin besittning, eller be utmätningsmannen uppbära avkastningen för sin räkning.

**Minimipris**

Det högsta budet vid auktion på en fastighet eller värdefull lös egendom får inte godkännas, om utmätningsmannen bedömer att budet klart understiger gängse pris för egendomen på orten.

**Ny försäljning**

Om det lägsta godtagbara budet inte uppnås, eller en sökande som har rätt att förbjuda försäljningen, eller utmätningsmannen inte godkänner det högsta budet på basen om bestämmelsen om minimipris, ordnas en ny auktion eller försäljning under hand. Sökanden kan förbjuda ordnandet av en ny auktion eller försäljning under hand. Om det inte ordnas någon ny försäljning eller om egendomen inte blir såld vid den nya försäljningen, återkallas utmätningen.

**Betalningstid och handpenning**

Utmätningsmannen får vid behov ge köparen en betalningstid på högst sex veckor. Köparen skall genast som handpenning betala en av utmätningsmannen bestämd andel av köpesumman.. Utmätningsmannen behöver inte begära handpenning av en köpare som han bedömer vara uppenbart solvent. Som handpenning duger kontanter, motsvarande betalningsmedel och säkerhet.

**Ränta och dröjsmålsränta för betalningstiden**

Om köpare beviljas betalningstid och hela köpesumman inte betalas på auktionsdagen, skall köparen på köpesumman betala

ränta i enlighet med 3 § 2 mom. i räntelagen för betalningstiden från och med auktionsdagen. Efter betalningstiden skall ränta betalas i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen tills köpesumman är betald eller en ny auktion har förrättats.

**Köparens ersättningsskyldighet**

Om köparen inte betalar köpesumman under betalningstiden förrättas en ny försäljning. Om köparen under betalningstiden visar att borgenären har gett honom längre betalningstid eller att han har övertagit fordringar, anses köpesumman i utsökningen ha blivit betald till denna del. Köparen skall ersätta skillnaden, om det högsta budet vid en ny försäljning blir lägre än det högsta budet vid föregående försäljning ökat med ränta och dröjsmålsränta. Om budet överstiger detta har köparen inte rätt till överskottet. Köparen skall ersätta också kostnaderna för den senare försäljningen, om de inte kan tas ur överskottet.

**Övertagande av ansvar**

Köparen kan avtala med borgenären att köparen från försäljningsdagen övertar ansvaret för kapitalet av en pantfordran som grundar sig på inteckning, som ett avdrag från köpesumman. Köparen övertar personligen ansvaret för fordran, om inte personerna i fråga avtalar något annat. Gäldenären ansvarar inte längre för en fordran som övergått på köparen.

**Överlåtelseskatt**

Överlåtelseskatten räknas enligt lagen om överlåtelseskatt.