

Obs. Nyligen ändrades ursprungsversionen på [sl](#) av den här sidan. Våra översättare håller på att översätta den nya sidan till svenska.

slovenska

Swipe to change

Offentliga auktioner

Slovenien

1. Offentliggörande och prissättning vid försäljning av utmäta tillgångar

Lös och fast egendom säljs på offentliga auktioner. I Slovenien går det inte att hålla offentliga auktioner på nätet eftersom den slovenska utsköningslagstiftningen (ännu) inte tillåter nätauktioner.

Lös egendom

Vid verkställighet riktad mot lös egendom vidtas följande åtgärder: Först utmäts och värderas egendomen, sedan säljs den och därefter betalas intäkterna från försäljningen ut till borgenären (artikel 81.1 i lagen om verkställighet och säkerställande av fordringar (*Zakon o izvršbi in zavarovanju*), nedan kallad ZIZ). Både egendom i gäldenärens besittning och gäldenärens egendom i borgenärens besittning kan utmätas. För utmätning av gäldenärens egendom i tredje parts besittning krävs tredje parts samtycke (artikel 83 i ZIZ).

Genom utmätningen får borgenären panträtt i den utmäta egendomen (artikel 87 i ZIZ).

Expertvärdering av utmäta tillgångar. Den utmäta egendomen värderas i samband med utmätningen, om inte egendomens särskilda värde gör att värderingen inte kan göras direkt. Värderingen görs av den exekutionstjänsteman som genomförde utmätningen. På begäran av en part, och på dennes bekostnad, kan värderingen göras av en expert som parterna valt (artikel 89 i ZIZ). Försäljningen av den utmäta egendomen får endast ske efter det att verkställighetsbeslutet har vunnit laga kraft, om inte gäldenären ger sitt samtycke till att egendomen säljs tidigare eller egendomen är lättfördärlig, eller om värdet på den utmäta egendomen riskerar att sjunka kraftigt (artikel 92 i ZIZ).

Den utmäta egendomen säljs på offentlig auktion eller i enlighet med ett avtal som ingåtts direkt mellan köparen och exekutionstjänstemannen eller en privatperson som gör transaktioner på provision. Direkt efter utmätningen fastställer exekutionstjänstemannen hur och när egendomen ska säljas och anger detta i utmätningsprotokollet. Detta sker med beaktande av principen om att bästa möjliga pris ska uppnås (artikel 93 i ZIZ). Om en exekutionstjänsteman bestämmer sig för att hålla en offentlig auktion anges även dag och plats för den offentliga auktionen i utmätningsprotokollet. En exekutionstjänsteman underrättar parterna om hur och när egendomen ska säljas. Detta sker genom en särskild underrättelse som delges borgenären och gäldenären (artikel 82 i bestämmelserna om exekutionstjänstemäns tjänsteutövning (*Pravilnik o opravljanju službe izvršitelj*)).

Offentliggörande av försäljning. Om en exekutionstjänsteman bestämmer sig för att egendomen ska säljas på en offentlig auktion kungörs auktionen på anslagstavlan på berörd myndighets webbplats. Berörd myndighet är i detta fall den myndighet som utfärdade utmätningsbeslutet. Exekutionstjänstemannen måste begära att kungörelsen om den offentliga auktionen även offentliggörs i ett officiellt register om ett sådant finns. På förslag av en borgenär eller en gäldenär kan en exekutionstjänsteman även kungöra en offentlig auktion i medierna, om den part som begär offentlig auktion står för publiceringskostnaderna. En kungörelse om offentlig auktion ska innehålla plats, dag och tidpunkt för auktionen, ange och beskriva den egendom som ska säljas och ange var egendomen kan besiktigas före auktionen (artikel 89 i bestämmelserna om exekutionstjänstemäns tjänsteutövning).

Möjlighet att besiktiga tillgångar som säljs. En exekutionstjänsteman ska använda kungörelsen om offentlig auktion för att ange plats, dag och tidpunkt för auktionen, ange och beskriva den egendom som ska säljas och ange var egendomen kan besiktigas före auktionen (artikel 89 i bestämmelserna om exekutionstjänstemäns tjänsteutövning).

Deposition. Innan den offentliga auktionen inleds ska en exekutionstjänsteman fastställa om egendomens natur och värde gör att deltagarna i auktionen måste betala en depositionsavgift. Depositionsavgiften får inte vara högre än 10 % av utropspriset.

Den person eller det företag som genomför försäljningen. En offentlig auktion anordnas av en exekutionstjänsteman. På egen bekostnad får denne dock bemyndiga en auktionsförrättare att förrätta själva auktionen om egendomens värde och kvalitet gör detta nödvändigt. Auktionen är öppen för allmänheten (artikel 92 i bestämmelserna om exekutionstjänstemäns tjänsteutövning).

Utropspris. Första gången den utmäta egendomen ropas ut på auktion får den inte säljas under sitt beräknade värde. Om det beräknade värdet inte nås vid den första auktionen får en exekutionstjänsteman på begäran av en part hålla en andra auktion. Vid denna andra auktion får egendomen säljas under sitt beräknade värde. Priset får dock inte vara lägre än en tredjedel av detta värde (artikel 94 ZIZ).

Tilldelning. Senast 15 minuter efter att en auktion inletts uppmanar en exekutionstjänsteman auktionsdeltagarna att lämna bud (budgivning). Auktionen fortsätter tills alla intresserade deltagare har lämnat sina bud. En exekutionstjänsteman tilldelar egendomen till den budgivare som har lämnat det högsta budet om inget högre bud lämnas efter det att exekutionstjänstemannen två gånger har gett deltagarna möjlighet att höja budet. Om köparen inte betalar köpeskillingen när auktionen har avslutats får exekutionstjänstemannen sälja egendomen till den budgivare som lämnat det näst högsta budet, om borgenären går med på detta genom att underteckna auktionsprotokollet. Om borgenären inte närvarar vid auktionen får exekutionstjänstemannen omgående sälja egendomen till budgivaren med det näst högsta budet, om detta bud är på minst 50 % av det högsta budet men högre än utropspriset. I annat fall inleder exekutionstjänstemannen en ny budgivning vid samma auktion. Den budgivare som tidigare hade det högsta budet får inte delta i den nya budgivningen.

Överföring. En köpare måste betala köpeskillingen och ta egendomen i besittning omedelbart efter avslutad auktion. En exekutionstjänsteman ska tillhandahålla köparen ett dokument med information om försäljningen och den information som är inskriven i ett register, om det förs ett register över såld egendom. Med stöd av detta dokument begär exekutionstjänstemannen sedan att alla berörda registerförande myndigheter ska stryka alla gravationer och /eller förbud beträffande försäljning av egendomen och registrera den nya ägaren, om äganderätter registreras i registret. En exekutionstjänsteman får överföra egendomen till köparen innan köpeskillingen betalas om borgenären, på egen risk, tillåter detta för den del av köpeskillingen som borgenären har rätt till. Om köparen inte betalar köpeskillingen och borgenären inte går med på att egendomen överlämnas får exekutionstjänstemannen sälja egendomen till budgivaren med det näst högsta budet. Köparen förvärvar egendomen utan några gravationer och blir ägare till egendomen även om gäldenären inte ägde egendomen. Köparen har inte rätt till en garanti mot defekter på egendomen (artikel 96 i ZIZ).

Fast egendom

Verkställighet riktad mot fast egendom genomförs genom att verkställighetsbeslutet registreras i fastighetsregistret, den fasta egendomens värde fastställs, egendomen säljs och borgenären erhåller intäkterna från försäljningen (artikel 167 i ZIZ).

Expertvärdering av utmäta tillgångar. Värdet på fast egendom kan fastställas av en domstol redan innan verkställighetsbeslutet vinner laga kraft. Värdet på fast egendom fastställs av en domstol på grundval av en värdering som utförs av en sakkunnig vid domstolen, i enlighet med marknadsvärdet vid tidpunkten för värderingen. När värdet fastställs tas hänsyn till eventuell värdeminskning på grund av rättigheter som kan uppkomma efter försäljningen, t.ex. servitut (artikel 178 i ZIZ). Värdet på fast egendom fastställs genom domstolsbeslut. Ett sådant beslut kan överklagas (artikel 179 i ZIZ).

Offentliggörande av försäljning. Efter att ett beslut om fastställande av värdet på en fast egendom har vunnit laga kraft utfärdar domstolen ett beslut om försäljning av den fasta egendomen. I beslutet fastställs hur försäljningen ska gå till och försäljningsvillkoren. Om den fasta egendomen ska säljas på auktion fastställs även tid och plats för försäljningen. Försäljningen av fast egendom genomförs efter det att verkställighetsbeslutet och beslutet om fastställande av den fasta egendomens värde har vunnit laga kraft. Beslutet om försäljning kungörs av domstol på domstolens anslagstavla och på domstolens webbplats samt på andra sedvanliga och lokala sätt. Ett beslut om försäljning av jordbruksmark kungörs av domstol på anslagstavlan hos den förvaltningsenhet där jordbruksmarken är belägen och kan även kungöras på den förvaltningsenhetens webbplats. Borgenären får offentliggöra beslutet om försäljning av fast egendom i medierna. Borgenären står för publiceringskostnaderna. Försäljningen får ske tidigast 30 dagar efter det att beslutet om försäljning kungjordes på anslagstavlan. Domstolen delger båda parterna, panthavande borgenär, övriga deltagare i förfarandet som har en registrerad förköpsrätt eller inlösenrätt och berörd förvaltningsmyndighet beslutet om försäljning (artikel 181 i ZIZ).

Huvudregeln är att fast egendom säljs på en offentlig auktion som en domstol anordnar i sina egna lokaler, om inte domaren beslutar något annat.

Borgenärer, panthavande borgenärer och borgenärer med markfordringar får, under hela verkställighetsförfarandet och fram till dess att beslutet om försäljning utfärdas, tillåta att den fasta egendomen säljs genom att ta in bindande bud eller genom ett direkt bud (artikel 183 i ZIZ).

Ett beslut om försäljning av fast egendom ska innehålla

en detaljerad beskrivning av den fasta egendomen, inklusive utrustning och inredning,

servitut och andra gravationer som köparen måste godta,

det värde på den fasta egendomen som domstolen har angett i sitt beslut,

till vilket pris den fasta egendomen får säljas,

tidsfristen för när köparen senast måste betala köpeskillingen,

hur försäljningen ska gå till, och

vilket belopp budgivaren ska betala i deposition (artikel 184 i ZIZ).

Möjlighet att besiktiga tillgångar som säljs. En domstol får ge en person som är intresserad av att köpa den fasta egendomen möjlighet att på begäran och på egen bekostnad besiktiga egendomen. I beslutet om försäljning av den fasta egendomen fastställer domstolen hur visningen ska gå till och huruvida en exekutionstjänsteman ska närvara (artikel 176 i ZIZ).

Deposition. Alla som betalat en deposition på en tiondel av det fastställda värdet på den fasta egendomen senast tre arbetsdagar före en offentlig auktion har rätt att närvara vid auktionen. Borgenären, på vars begäran domstolen anordnar auktionen, är befriad från betalningen av depositionsavgiften. Detsamma gäller en panthavande borgenär eller en borgenär med markfordringar om deras fordringar överstiger depositionsbeloppet och om depositionen kan täckas av köpeskillingen, sett till dessa borgenärens ställning som prioriterade fordringsägare och det fastställda värdet på den fasta egendomen. Depositioner från budgivare vars bud inte godtogs betalas tillbaka till deras bankkonton senast 15 dagar efter det att den offentliga auktionen avslutades eller efter det att förfarandet för att öppna skriftliga bud avslutades, om inte annat anges i lag (artikel 185 i ZIZ).

Utropspris. Första gången fast egendom bjuds ut till försäljning får den inte säljas till ett pris som understiger 70 % av det fastställda värdet. Om den fasta egendomen inte säljs vid den första försäljningen får domstolen på förslag av borgenären kungöra att en andra försäljning ska genomföras. Vid denna får den fasta egendomen inte säljas för mindre än halva sitt fastställda värde. Den andra försäljningen får genomföras tidigast 30 dagar efter den första försäljningen. Parterna, panthavande borgenär eller borgenärer med markfordringar kan genom att inge en förklaring till den domstol som ansvarar för verkställighetsförfarandet eller till en annan domstol förklara att de godkänner att den fasta egendomen säljs på auktion för mindre än 70 % av sitt fastställda värde vid den första försäljningen eller för mindre än halva sitt fastställda värde vid den andra försäljningen (artikel 188 i ZIZ).

Tilldelning. När en domstol har fastställt att villkoren för en försäljning har uppnåtts kungör den att auktionen kommer att inledas. Auktionen pågår så länge som budgivarna höjer sina bud. En budgivare är bunden av sitt bud tills ett högre bud lämnas (**motbud**). På en eller flera borgenärs begäran kan domstolen besluta om en kort paus för att ge deltagarna möjlighet att överväga om de ska höja det befintliga budet. Auktionen avslutas när ingen budgivare vill höja det befintliga budet och domaren två gånger har frågat om de vill höja budet. När auktionen har avslutats identifierar domstolen vilken budgivare som hade det högsta budet och förklarar att den fasta egendomen ska tilldelas den budgivaren (**tilldelning** av den fasta egendomen). Domstolen utfärdar ett beslut om tilldelning av den fasta egendomen. Beslutet delges de parter som delgavs beslutet om försäljning och samtliga auktionsdeltagare. Beslutet om tilldelning kan inte överklagas. Oegentligheter vid auktionen kan tas upp i ett överklagande av beslutet om att tilldela köparen den fasta egendomen (artikel 189 i ZIZ).

Betalning av köpeskillingen. Efter tilldelningen måste köparen betala köpeskillingen inom den tidsfrist som anges i beslutet om försäljning (artikel 191 i ZIZ). Denna tidsfrist får vara högst sex månader räknat från dagen för försäljningen, oberoende av om hela köpeskillingen betalas med en gång eller om betalningen sker i form av delbetalningar (artikel 184 i ZIZ).

Överföring. Efter att beslutet om tilldelning har utfärdats och köpeskillingen har betalats utfärdar domstolen ett beslut om att den fasta egendomen ska överlåtas till köparen (överföring). När detta beslut har vunnit laga kraft registreras överföringen av äganderätten till köparen i fastighetsregistret, och de rättigheter och gravationer som belastar fastigheten stryks i enlighet med beslutet om tilldelning. I beslutet anger domstolen även när gäldenären måste lämna sitt hus eller sin lägenhet eller tömma sin företagslokal. Beslutet om överlåtelse av egendomen är även en exekutionstitel i fråga om skyldigheten att lämna och överlåta den fasta egendomen. Beslutet blir verkställbart när det har vunnit laga kraft (artikel 192 i ZIZ).

2. Tredje part med rätt att genomföra försäljningen

Lös egendom

Lös egendom säljs på en offentlig auktion av en exekutionstjänsteman. På egen bekostnad får denne dock bemyndiga en auktionsförrättare att förrätta själva auktionen om den lösa egendomens värde och kvalitet gör detta nödvändigt. Auktionen är öppen för allmänheten (artikel 93 i ZIZ och artikel 92 i bestämmelserna om exekutionstjänstemäns tjänsteutövning).

Lös egendom får även säljas genom ett direkt avtal mellan köparen och exekutionstjänstemannen eller en privatperson som gör transaktioner på provision. Direkt efter utmätningen fastställer exekutionstjänstemannen hur och när egendomen ska säljas och anger detta i utmätningsprotokollet. Detta sker med beaktande av principen om att bästa möjliga pris ska uppnås (artikel 93 i ZIZ).

Fast egendom

Offentliga auktioner av fast egendom förrättas av domare.

3. Auktionstyper för vilka reglerna eventuellt inte är tillämpliga fullt ut

Inga andra typer av auktioner erkänns i slovensk lag. Lös och fast egendom kan säljas på olika sätt. Lös egendom kan säljas i enlighet med ett direkt avtal mellan en köpare och en exekutionstjänsteman eller en privatperson som ägnar sig åt provisionsbaserade transaktioner i stället för på en offentlig auktion (artikel 93.1 i ZIZ). Fast egendom säljs på en offentlig auktion om borgenärer, panthavande borgenärer och borgenärer med markfordringar när beslutet om försäljning utfärdas inte godtar att

den fasta egendomen ska säljas genom att ta in bindande anbud, eller

den fasta egendomen inte säljs enligt ett direkt avtal inom en viss tid (artikel 183 i ZIZ).

4. Information om nationella register över tillgångar

I Slovenien finns följande register över tillgångar:

Fastighetsregistret för äganderätt till och andra sakrätter i fast egendom.

Registret över motorfordon.

Sloveniens fartygsregister.

Luffartsregistret.

Värdepappersregistret.

Registret över panträtter i lös egendom.

Registret över bankkonton.

Registret över mottagare av lön och andra inkomster (t.ex. pensioner).

Dessa register förs elektroniskt. En särskild institution ansvarar för vart och ett av registren.

Åtkomst till registren beviljas var och en som visar att de har ett rättsligt intresse av att få åtkomst till registren (artikel 4.6 i ZIZ). En borgenär kan visa att denne har ett sådant rättsligt intresse genom att överlämna en exekutionstitel (t.ex. en verkställbar dom) i vilken gäldenären förpliktas att betala borgenärens fordran. I så fall kan borgenären begära ut uppgifter om gäldenärens egendom från den registeransvariga institutionen. Domstolar har elektronisk åtkomst till många av dessa register.

För att få ut uppgifter från dessa register behöver man inte betala några domstolsavgifter. Vissa av de aktörer som driver dessa databaser (register) får emellertid begära att borgenärerna betalar en liten avgift (Sloveniens sjukförsäkringsinstitut (*Zavod za zdravstveno zavarovanje*), som för registret över mottagare av lön och andra inkomster (som t.ex. pensioner) tar exempelvis ut en avgift på 4,00 euro för att lämna ut information om gäldenärens sysselsättningsituation). Betalningen kan även göras elektroniskt.

5. Information om databaser som gör det möjligt för borgenärer att identifiera gäldenärens tillgångar eller fordringar

Enligt artikel 4.6 i ZIZ måste en registeransvarig institution på en borgenärs begäran lämna ut information om gäldenärens tillgångar till borgenärer om borgenären har visat att han eller hon har ett rättsligt intresse av åtkomst till registret (t.ex. en exekutionstitel). Följande institutioner är registeransvariga: Sloveniens sjukförsäkringsinstitut lämnar ut information om mottagare av lön och annan personlig inkomst (t.ex. pensioner).

Republiken Sloveniens byrå för offentliga rättshandlingar och närstående tjänster (*Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve*) (AJPES) tillhandahåller information från registret över bankkonton.

Det centrala värdepappersclearingföretaget (*Centralna klirinško depotna družba d.d.*) lämnar ut information från värdepappersregistret.

Den domstol som för domstolsregistret lämnar ut information om andelar i företag och annat ägarintresse i juridiska personer. Via domstolsregistrets webbplats går det även att få åtkomst till registret på elektronisk väg.

Den domstol som för fastighetsregistret lämnar ut information om fast egendom som en gäldenär har äganderätt till.

Inrikesministeriet tillhandahåller information från registret över registrerade motor och släpfordon.

Sloveniens havsmyndighet tillhandahåller information från fartygsregistret (fartyg kortare än 24 m).

Luftfartsmyndigheten tillhandahåller information från luftfartygsregistret.

För det mesta kan en borgenär få åtkomst till ett register genom att från den registeransvariga institutionen begära ut uppgifter om gäldenärens tillgångar. En borgenär kan få tillgång till vissa register (t.ex. domstolsregistret) på elektronisk väg (via webbplatsen).

Det är inte nödvändigt att företrädas av advokat för att få ut information om gäldenärens tillgångar och obetalda skatter. Vissa databasansvariga (t.ex. Sloveniens sjukförsäkringsinstitut) tar ut en liten avgift på 4,00 euro för information om gäldenärens sysselsättningsituation. Avgiften kan betalas elektroniskt

6. Information om offentliga auktioner på nätet

Den slovenska utskökningslagstiftningen erkänner än så länge inte offentliga auktioner på nätet.

Senaste uppdatering: 25/10/2017

Sidans nationella språkversion sköts av respektive medlemsland. Översättningarna har gjorts av EU-kommissionen. Det är möjligt att översättningarna ännu inte tar hänsyn till eventuella ändringar som de nationella myndigheterna har gjort. Europeiska kommissionen fritar sig från allt ansvar för information och uppgifter i detta dokument. För de upphovsrättsliga regler som gäller för den medlemsstat som ansvarar för denna sida hänvisas till det rättsliga meddelandet.