

Målnummer:	Ö3938-14	Avdelning:	1
Domsnummer:			
Avgörandedatum:	2015-03-24		
Rubrik:	Arvode till konkursförvaltare. Även om åtgärder som förvaltaren vidtar för försäljning av fast egendom är från allmän synpunkt nyttiga, gäller inte för sådana åtgärder något undantag från kravet på förmånlig och snabb avveckling av konkursboet.		
Lagrum:	7 kap. 8 § samt 14 kap. 1 §, 2 § och 4 § konkurslagen (1987:672)		
Rättsfall:			

REFERAT

Norrtälje tingsrätt

Dödsboet efter V.V. försattes i konkurs vid Norrtälje tingsrätt. Till förvaltare utsågs J.H. Konkursboets tillgångar räckte inte till betalning av uppkomna och väntade kostnader och andra skulder som boet hade. J.H. begärde därför hos tingsrätten att konkursen skulle avskrivas enligt 10 kap. 1 § konkurslagen. Hon yrkade att tingsrätten skulle fastställa hennes arvode till 75 000 kr, inklusive mervärdesskatt.

Kronofogdemyndigheten (tillsynsmyndigheten i konkurser) yttrade följande angående J.H:s arvodesyrkande, tingsrättens aktbilaga 29.

Det största beloppet i arvodesräkningen hänförs sig till punkt 4 (avveckling av boet). Av arvodesräkningen framgår att förvaltaren lagt ned ett tämligen omfattande arbete med fastigheten. Efter det att fastigheten värderats framgick att denna inte betingade något positivt värde utan i stället ett negativt värde om upp till 150 000 kr. Att konkursboet skulle kunna tillföras några medel från en försäljning av fastigheten får då bedömas som utsiktslöst. Av arvodesräkningen framgår dock att förvaltaren ville undvika att konkursboet skulle drabbas av ansvar för miljöfarligt avfall. Detta eventuella ansvar torde dock inte ha varit omfattande, eftersom skyldigheten för en konkursförvaltare att se till att det miljöfarliga avfallet omhändertas i detta fall inte kan sträcka sig längre än konkursboets förmåga att bekosta omhändertagandet av avfallet (se NJA 2006 s. 662). Enligt vad tillsynsmyndigheten i konkurser (TSM) anser, bör förvaltaren tillerkännas arvode för arbetet fram till värderingen. TSM bedömer arvodet för detta arbete till 5 000 kr. Vidare bör förvaltaren tillerkännas arvode med 1 000 kr för arbetet med fordonet. Som följd därav föreslår TSM att arvodet för punkt 4 sänks med 22 000 kr exklusive mervärdesskatt. Det av TSM tillstyrkta totala arvodet uppgår då till 38 000 kr exklusive mervärdesskatt. Inklusive mervärdesskatt med 9 500 kr blir det av TSM tillstyrkta arvodet 47 500 kr.

Sedan J.H. yttrat sig anförde tillsynsmyndigheten vidare följande, tingsrättens aktbilaga 33.

TSM betvivlar inte att förvaltaren lagt ned det arbete som framgår av arvodesräkningen. Med utgångspunkt i nedlagt arbete är det av förvaltaren yrkade arvodet skäligt. I yttrandet den 7 februari 2014 har TSM emellertid

utgått ifrån vilket arbete som hade varit motiverat med hänsyn till fastighetens värde. Med utgångspunkt däri vidhåller TSM förslaget till arvodesänkning med 22 000 kr exklusive mervärdesskatt. TSM kan i likhet med tidigare yttrande endast tillstyrka ett arvode på 47 500 kr inklusive mervärdesskatt.

Tingsrätten (rådmannen Lars Nordin) anförde följande i beslut den 31 mars 2014.

Skäl

På skäl som anförts av tillsynsmyndigheten, aktbil. 29 och 33, ska arvodet och kostnadsersättningen bestämmas till 47 500 kr respektive 805 kr, allt inklusive mervärdesskatt.

Beslut

1. Konkursen skrivs av enligt 10 kap. 1 § konkurslagen.
2. Arvodet till förvaltaren bestäms till 47 500 kr, varav 9 500 kr avser mervärdesskatt.
3. - - -.

Svea hovrätt

J.H. överklagade i Svea hovrätt och yrkade fullt bifall till sitt yrkande vid tingsrätten.

Tillsynsmyndigheten motsatte sig ändringsyrkandet.

Hovrätten (hovrättslagmannen Staffan Lind, hovrättsrådet Olof Simonsson, referent, och tf. hovrättsassessorn Patricia Barrefelt) anförde följande i beslut den 2 juli 2014.

Skäl

- - -.

Hovrätten gör följande bedömning.

Av 14 kap. 2 § konkurslagen (1987:672) följer att staten ska ersätta konkurskostnaderna om tillgångarna i konkursboet inte räcker till. Om kostnaderna har samband med försäljning av en fastighet ska staten svara för dessa om fastighetens avkastning och köpeskilling eller boets tillgångar i övrigt inte räcker till.

Av förarbeten till bestämmelsen (prop. 2004/05:35 Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader) framgår att kostnader för försäljning av fastighet ska ersättas av staten i sista hand. Syftet med bestämmelsen är att motverka att konkursförvaltare avstår från försäljning av herrelösa fastigheter om de står risken för sina kostnader. I propositionen anges att utlägg för försäljningen ska ersättas. Det handlar enligt författningskommentaren om kostnader för försäljning som avser sådana åtgärder som tämligen omedelbart syftar till egendomens avyttrande. I samma motiv sägs inget uttryckligt om förvaltarens eget arbete. Det framgår dock av 14 kap. 1 § konkurslagen att konkurskostnader utgörs av bl.a. arvode och kostnadsersättningar. I 14 kap. 2 § samma lag talas endast om konkurskostnader och kostnader för försäljning av fastighet. Tillsynsmyndigheten har inte heller anfört en invändning mot kostnaden för konkursförvaltarens arbete i sig.

J.H. har i sin arvodesframställning utförligt beskrivit alla de åtgärder som hon vidtagit med anledning av försäljningen av den osanerade fastigheten, vilken riskerade att bli herrelös om den inte såldes. Hennes åtgärder medförde alltså

att syftet med den lagstiftning som antogs i anledning av ovan nämnda förarbeten uppfylldes. Hennes åtgärder framstår därför som skäligen påkallade.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan gör hovrätten den bedömningen att tingsrättens beslut ska ändras i enlighet med slutet.

Slut

Hovrätten ändrar tingsrättens beslut i punkten 2 på så sätt att arvodet till förvaltaren bestäms till 75 000 kr, varav 15 000 kr avser mervärdesskatt.

Högsta domstolen

Kronofogdemyndigheten överklagade och yrkade att HD skulle ändra hovrättens beslut och fastställa J.H:s arvode till 47 500 kr inklusive mervärdesskatt.

J.H. motsatte sig att hovrättens beslut ändrades.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, justitiesekreteraren Martin Prosell, föreslog i betänkande att HD skulle meddela följande beslut.

Efter en redogörelse för bakgrunden som i huvudsak framgår av HD:s beslut hade betänkandet följande lydelse.

Parternas ståndpunkter

4. Tillsynsmyndigheten har hävdade att det begärda arvodet med försäljningen som härstammar från tiden efter värderingen av fastigheten inte kan anses skäligt i den mening som avses i 14 kap. 4 § andra stycket konkurslagen. Med hänsyn till detta bör enligt tillsynsmyndighetens uppskattning skäligt arvode i den aktuella ersättningsposten endast uppgå till 7 500 kr av begärda 35 000 kr. Som stöd för sin ståndpunkt har tillsynsmyndigheten sammanfattningsvis anfört att J.H. inte verkat för en förmånlig och snabb avveckling av boet i enlighet med bestämmelsen i 7 kap. 8 § konkurslagen. J.H. borde enligt tillsynsmyndigheten inte ha försökt sälja fastigheten när hon fick reda på att en överlåtelse inte skulle bli ekonomiskt förmånlig för boet.

5. J.H. har sammanfattningsvis anfört att det begärda arvodet är skäligt eftersom försäljningen innebar att fastigheten inte blev herrelös (dvs. hon förhindrade att en upplöst juridisk person blev ägare till fastigheten). Detta hade enligt J.H. kunnat få negativa konsekvenser för miljön och kostnaderna för samhället hade ökat.

Statens ersättningsansvar för förvaltarens arvode och utlägg

6. Av 14 kap. 1 § första stycket 1 konkurslagen framgår att förvaltarens arvode, som i huvudsak består av ersättning för nedlagt arbete och för tidsspillan, utgör en konkurskostnad. Arvodet ska i nu aktuellt fall enligt 14 kap. 2 § första stycket konkurslagen, om det inte kan tas ut ur boet, betalas av staten i den mån det enligt 14 kap. 4 § andra stycket samma lag anses skäligt. Utlägg som en förvaltare har haft för att få en försäljning av fast egendom till stånd utgör normalt däremot inte en konkurskostnad. Tidigare fanns inte ens möjligheten för en förvaltare att i sista hand få ersättning av staten för sådana utlägg. Sedan lagändringen den 1 maj 2005, kan en förvaltare, som haft kostnader för försäljning av fast egendom, få ersättning från staten om dessa inte kan tas ut ur egendomens avkastning och köpeskilling eller annars ur boet (14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen).

Herrelösa fastigheter och försäljning av fast egendom

7. De negativa konsekvenserna av att fastigheter blir herrelösa har särskilt uppmärksammats på miljöområdet. Lagstiftningen har utgått från att det finns en fastighetsägare som kan hållas ansvarig för brister i miljön. Problem förekommer t.ex. när det gäller frågan om vem som är att anses som verksamhetsutövare och därmed kan göras ansvarig för efterbehandling av föroreningskador och allvarliga miljöskador enligt 10 kap. 2 § MB (jfr prop. 2004/05:35 s. 15). I tiden innan en fastighet blir herrelös har åtgärdsförelägganden från myndigheter ibland riktats mot konkursbon som enligt praxis har varit att bedöma som verksamhetsutövare i vissa fall. Detta gäller även när ingen verksamhet i egentlig mening bedrivs, om boet förvarar och har rådighet över miljöfarligt avfall (se bl.a. MÖD 2002:16 och jfr NJA 2006 s. 662).

8. Eftersom viljan fanns från lagstiftaren att minska uppkomsten av herrelösa fastigheter infördes det andra stycket i 14 kap. 2 § konkurslagen. Denna lagändring förväntades öka incitamenten för förvaltare att försöka sälja fastigheter. I förarbetena angavs att det framstod som svårförklarligt att staten i sista hand står för förvaltarens arvode, som uttryckligen är en konkurskostnad, för misslyckade försäljningsförsök, men inte utlägg som förvaltaren gjort för att få dessa till stånd. Med kostnader för försäljning avsågs kostnader för sådana åtgärder som tämligen omedelbart syftar till egendomens avyttrande, t.ex. kostnader vid en exekutiv försäljning men inte för olika typer av åtgärder på fastigheten eller för att hålla fastigheten försäkrad. (Se a. prop. s. 23 och 36.)

9. Samtidigt med förändringen i konkurslagen gjordes ansträngningar för att komma tillrätta med fastigheter som trots detta blev herrelösa. För att underlätta möjligheten för en kommun eller staten att ta över äganderätten av sådana fastigheter infördes i mål och ärenden om expropriation en möjlighet att utse en god man att företräda det upplösta bolaget eller sammanslutningen (3 kap. 2 a § och 5 kap. 5 a § expropriationslagen [1972:719]). Om ett åtgärdsföreläggande från en myndighet hade riktats mot ett konkursbo, där kostnaderna för åtgärderna skulle bli högre än värdet av fastigheten, angavs att det allmänna torde kunna ta över fastigheten från konkursboet utan betalning eller expropria fastigheten. Därefter kunde åtgärden vidtas och det allmänna fick tillgodogöra sig den värdeökning som åtgärden gav upphov till. (Se a. prop. s. 1 och 27.)

10. I förarbetena betonades även att ett argument mot den nya regleringen i konkurslagen var att det inte bör uppmuntras till försäljningsförsök som sannolikt kommer att misslyckas. Om det inte finns något övervärde i viss egendom, bör förvaltaren inte kunna ådra staten extra kostnader genom onödiga försäljningsförsök. Faran för att onödiga försäljningsförsök kommer till stånd ansågs emellertid vara liten. Här hänvisades till förvaltarens skyldighet att avveckla boet på ett sätt som ger maximalt utfall för borgenärerna bl.a. genom att minimera kostnaderna. Något undantag från detta synsätt med hänsyn till miljön berördes inte i propositionen. (Jfr a. prop. s. 23.)

11. Förarbetsuttalandena måste tolkas på det sättet att förvaltaren bör avstå från försäljningsförsök om inget övervärde förväntas i egendomen även i ett sådant fall som nu är aktuellt (jfr NJA 2004 s. 777, NJA 2006 s. 662 och NJA 2009 s. 41 om bl.a. möjligheten till abandonering av egendom och betydelsen av konkursboets förmåga att bekosta omhändertagande av miljöfarligt avfall). Med detta synsätt införs inte heller bakvägen något generellt ansvar för staten att sanera fastigheter. Denna vilja har tidigare kommit till uttryck bl.a. genom att de utlägg som omfattas av statens ersättningskyldighet enligt 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen har inskränkts till rena försäljningskostnader (se a. prop. s. 24 och jfr NJA 2006 s. 662). Även om förarbetsuttalandena närmast berör de ändringar som infördes avseende förvaltarens rätt till ersättning för utlägg finns det ingen anledning att se annorlunda på saken rörande förvaltarens arvode vid en försäljning. Dessutom ska förvaltaren uttryckligen

enligt 7 kap. 8 § första stycket konkurslagen främja en förmånlig och snabb avveckling av boet och enligt andra stycket samma paragraf kan undantag från detta göras endast om syftet är att långsiktigt främja sysselsättningen.

Skäligt arvode

12. Enligt 14 kap. 4 § andra stycket konkurslagen får arvodet inte bestämmas till ett högre belopp än som med hänsyn till det arbete som uppdraget har krävt, den omsorg och skicklighet varmed det har utförts samt boets omfattning kan anses utgöra skälig ersättning för uppdraget.

13. HD har tidigare uttalat att om en förvaltare inför en förvaltningsåtgärd har gjort noggranna överväganden p.g.a. ett adekvat beslutsunderlag som kan granskas i efterhand, bör förvaltarens åtgärd i regel godtas. Även om det senare visar sig att åtgärden var ofördelaktig får således förvaltaren då anses ha handlat med tillräcklig omsorg. Om förvaltaren däremot inte kan presentera ett sådant underlag, så kan det i allmänhet inte anses att förvaltningsåtgärden har vidtagits med erforderlig omsorg. (Se HD:s dom den 3 december 2014 i mål Ö 4083-13 (NJA 2014 s. 798), p. 9.)

Bedömningen i detta fall

14. J.H. fick kort tid efter konkursutbrottet vetskap om att det inte fanns något övervärde i fastigheten. Det har således funnits ett adekvat beslutsunderlag tillgängligt för J.H. men hon valde att trots detta arbeta vidare med försäljningsförsök. Resultatet av detta har i ett konkursrättsligt perspektiv blivit ofördelaktigt (se p. 11 ovan). J.H. kan därmed inte anses ha handlat med tillräcklig omsorg i tiden efter att hon fick denna vetskap. Hennes handlande har även, som tillsynsmyndigheten påpekat, inneburit att avvecklingen av boet försenats. J.H:s arvode ska därför sättas ned.

15. Det finns ingen anledning att frångå tillsynsmyndighetens bedömning avseende vad som utgör skäligt arvode i konkursen. Med ändring av hovrättens beslut ska därför J.H:s arvode fastställas till endast 47 500 kr.

HD:s avgörande

Med ändring av hovrättens beslut fastställer HD J.H:s arvode till 47 500 kr, varav 9 500 kr utgör mervärdesskatt.

HD (justitieråden Gudmund Toijer, Göran Lambertz, referent, Martin Borgeke, Svante O. Johansson och Anders Eka) meddelade den 24 mars 2015 följande beslut.

Skäl

Bakgrund och frågan i HD

1. Dödsboet efter V.V. försattes i konkurs den 12 april 2012. J.H. utsågs till förvaltare. Konkursboets tillgångar räckte inte till betalning av uppkomna och väntade konkurskostnader och andra skulder som boet hade. Den 27 december 2013 gav J.H. därför in en begäran till tingsrätten att konkursen skulle avskrivas enligt 10 kap. 1 § konkurslagen. Hon yrkade att tingsrätten skulle fastställa hennes arvode till 75 000 kr, inklusive mervärdesskatt. Tillsynsmyndigheten invände mot den del av arvodet som avsåg åtgärder för försäljning av en fastighet som dödsboet ägde, och ansåg att arvodet skulle bestämmas till totalt 47 500 kr. Myndigheten anförde att J.H. inte borde ha fortsatt sitt arbete med en försäljning av fastigheten sedan det visat sig att den saknade värde eller att värdet var negativt.

2. Tingsrätten bestämde arvodet till 47 500 kr i enlighet med tillsynsmyndighetens uppfattning. Sedan J.H. överklagat beslutet har hovrätten fastställt arvodet till av henne yrkade 75 000 kr.

3. Frågan i målet är om J.H. ska få ersättning för det arbete som hon lade ned på försäljning av fastigheten.

Omständigheterna och parternas ståndpunkter

4. På fastigheten låg ena delen av ett parhus som var i mycket dåligt skick. Det hade enligt uppgift varit uthyrt till missbrukare som hade orsakat förstörelse med bl.a. sönderslagna fönsterrutor. Tomten användes som skrotupplag, och där fanns bl.a. bilar, kylskåp och mängder av sönderslaget glas. Byggnaden var mögelskadad. J.H. lät värdera fastigheten hos en mäklare, som i ett värderingsintyg den 9 maj 2012 bedömde att fastigheten kunde antas sakna värde eller ha ett negativt värde om 150 000 kr.

5. J.H., som har uppgett att hon först var inställd på att överge fastigheten (s.k. abandonering), fick veta att en granne kunde vara intresserad av att köpa den. Grannens intresse av fastigheten sades bestå främst i att en sanering skulle höja värdet på hans egen fastighet. Sedan J.H. vidtagit en del åtgärder, bl.a. gällande ett pantbrev på fastigheten, sålde hon den i december 2013 för en krona till grannen. I överlåtelseavtalet ingick att köparen åtog sig att städa upp fastigheten och vid behov sanera den från miljöskador.

6. Tillsynsmyndigheten har anfört i huvudsak följande. Sedan J.H. hade fått beskedet att fastigheten var värdelös, var hennes arbete med försäljningen onödigt från konkursboets perspektiv. Detta arbete bör hon därför inte få ersättning för. Att arbetet må ha varit nyttigt från allmänna synpunkter saknar betydelse. Varken konkursborgenärer eller staten har något ansvar för åtgärder med en värdelös fastighet som ingår i konkursen. Något sådant ansvar ska då inte införas bakvägen genom att borgenärerna eller staten får betala ersättning till konkursförvaltaren för sådana åtgärder.

7. J.H. har anfört att det arbete som hon lade ner på försäljningen var angeläget, eftersom fastigheten annars hade fått överges utan sanering och därmed hade inneburit en miljöfara med risker för de boende i området. Hon menar att det arvode hon har begärt är en blygsam kostnad som dessutom behövdes för att hon skulle kunna åstadkomma en försäljning som var av betydande allmänintresse.

Rättslig reglering

8. Arvodet till konkursförvaltaren ska enligt 14 kap. 4 § konkurslagen fastställas av rätten. Det får inte bestämmas till ett högre belopp än som utgör skälig ersättning för uppdraget med hänsyn till det arbete det har krävt, den omsorg och skicklighet det har utförts med samt boets omfattning.

9. Enligt 7 kap. 8 § första stycket konkurslagen ska förvaltaren ta till vara borgenärernas gemensamma rätt och bästa och vidta de åtgärder som främjar en förmånlig och snabb avveckling av boet. Enligt andra stycket hindrar dock inte detta att förvaltaren beaktar vad som är ägnat att långsiktigt främja sysselsättningen. Det gäller om det kan ske utan att borgenärernas rätt nämnvärt förringas.

10. I 14 kap. 1 § konkurslagen anges vad som avses med konkurskostnader. Det är bl.a. arvode och kostnadsersättning till förvaltaren, kostnaderna för tillsynen över förvaltningen och vissa andra kostnader för det allmänna. Enligt 14 kap. 2 § första stycket ska konkurskostnaderna betalas ur konkursboet framför andra skulder som boet har ådragit sig. I den mån konkurskostnaderna inte kan tas ut ur boet, ska de betalas av staten och i vissa fall, enligt 14 kap. 3 §, helt eller delvis av en eller flera borgenärer.

11. I 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen finns en föreskrift om förvaltarens kostnader för försäljning av fast egendom. Om förvaltaren har haft sådana kostnader och de inte kan tas ut ur egendomens avkastning eller köpeskilling

eller annars ur boet, ska de betalas av staten.

12. I sammanhanget ska det nämnas att förvaltaren enligt 7 kap. 16 a § konkurslagen är skyldig att till ansvarig myndighet anmäla om det finns anledning att anta att konkursgäldenären har lämnat kvar farligt avfall som behöver omhändertas.

Ersättning till konkursförvaltare för arbete med att sälja värdelösa fastigheter

13. Arvodet till förvaltaren får inte bestämmas till ett högre belopp än som utgör skälig ersättning för uppdraget. Däri ligger att åtgärder som inte främjar en förmånlig och snabb avveckling av boet i princip inte ska ersättas. Bestämmelsen i 7 kap. 8 § andra stycket konkurslagen, att förvaltaren i viss mån får beakta vad som är ägnat att långsiktigt främja sysselsättningen, är en undantagsregel. Någon bestämmelse om att förvaltaren får ta motsvarande hänsyn till andra allmänna intressen finns inte (jfr p. 12).

14. Bestämmelsen i 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen infördes år 2005 i syfte att se till att konkursförvaltare inte avstår från att försöka sälja en fastighet på grund av risken att få svara slutligt för egna utlägg för försäljningen. Bestämmelsen syftar i förlängningen till att förhindra uppkomsten av s.k. herrelösa fastigheter, dvs. fastigheter som - ofta på grund av föreningar - har ett negativt eller mycket lågt värde och därför överges av ägaren. I lagstiftningsärendet underströks att staten inte har något allmänt ansvar för saneringskostnader på förorenade fastigheter och att den nya bestämmelsen inte innebar att ett sådant ansvar infördes bakvägen. Ersättningen till förvaltaren skulle därför bara omfatta sådana kostnader som direkt föranleddes av egendomens försäljning, inte exempelvis kostnader för sanering eller för undersökning av om fastigheten är i behov av saneringsåtgärder. (Se prop. 2004/05:35 s. 22 ff.)

15. Så som regleringen är utformad sträcker sig statens ansvar enligt 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen för förvaltarens kostnader (utlägg) för försäljning av fast egendom inte längre än boets eget ansvar för sådana kostnader. Det innebär att staten svarar för kostnader bara i den mån förvaltaren skulle ha kunnat få ersättning för dessa ur boet (om det hade funnits tillräckliga medel där). Det gäller även kostnader för åtgärder som har ett allmänintresse. Av 14 kap. 2 § första stycket följer att motsvarande gäller beträffande konkursförvaltarens arvode.

16. Beträffande förvaltarens kostnader för försäljning av fast egendom sägs visserligen i 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen att de ska betalas av staten om de inte kan tas ut ur egendomens avkastning eller köpeskillning eller annars ur boet. Det kan ge intrycket att det för sådana kostnader görs undantag från kravet på en förmånlig och snabb avveckling av boet. I lagstiftningsärendet finns emellertid inte något som tyder på att ett sådant undantag har varit avsett. (Se prop. 2004/05: 35 s. 25 ff.) Det kan då inte heller antas att något sådant undantag skulle finnas för förvaltarens arbete med försäljning av fast egendom. Detta gäller även om arbetet i och för sig har ett värde från allmän synpunkt.

Bedömningen i detta fall

17. Det arbete som J.H. utförde och som tillsynsmyndigheten har ifrågasatt gällde i huvudsak kontakter med den tilltänkte köparen, utredningsåtgärder för att klarlägga om ett pantbrev i fastigheten var belånat, kontakter med den person som innehade pantbrevet samt åtgärder för att få pantbrevet utlämnat och så småningom dödat. Dessa åtgärder var ett led i en försäljning av fastigheten som i och för sig kan antas ha varit av värde från allmänna utgångspunkter, eftersom de i förlängningen kunde leda till en sanering av fastigheten.

18. Åtgärderna vidtogs emellertid efter det att en värdering i maj 2012 hade

visat att fastigheten saknade värde eller hade ett negativt värde. Försäljningen skedde i december 2013. Det arbete som J.H. utförde i syfte att få fastigheten såld kan inte anses ha främjat en förmånlig och snabb avveckling av konkursboet. Hon kan därmed inte få detta arbete ersatt av staten som arvode i konkursen.

Slutsats

19. Det anförda innebär att Kronofogdemyndighetens överklagande ska bifallas och att J.H:s arvode ska bestämmas till 47 500 kr.

HD:s avgörande

HD ändrar hovrättens beslut och bestämmer J.H:s arvode till 47 500 kr, varav 9 500 kr utgör mervärdesskatt.

Referenten, justitierådet Göran Lambertz, tillade för egen del:

1. Bestämmelsen i 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen lyder:

Om förvaltaren har haft kostnader för försäljning av fast egendom och de inte kan tas ut ur egendomens avkastning och köpeskillning eller annars ur boet, skall de betalas av staten.

Utifrån enbart ordalydelsen är slutsatsen näraliggande att staten betalar alla kostnader för försäljning av fast egendom som inte kan tas ur avkastningen, köpeskillningen eller konkursboet i övrigt. Även från ändamålssynpunkt är det lätt att föreställa sig att staten skulle vara beredd att ersätta rimliga kostnader som uppstår vid försäljning av en fastighet som kommer att orsaka kostnader och besvär om den inte säljs. Det är först vid en genomgång av konkurslagens regelsystem i övrigt, och förarbetena till bestämmelsen, som det framgår att lagstiftaren har haft en annan avsikt.

2. Även den som bortser från den något vilseledande formuleringen av bestämmelsen har lätt att tycka att det rättsliga systemet för omhändertagande av värdelösa fastigheter som orsakar miljöproblem borde vara så effektivt, välordnat och miljövänligt som möjligt. Från den utgångspunkten vore det enligt min mening lämpligt att en konkursförvaltare kunde vidta vissa åtgärder för försäljning av den fasta egendomen även efter att det har konstaterats att åtgärderna inte skapar något värde för konkursboet, utan snarare tvärtom. En sådan ordning kan åstadkommas genom en mindre ändring i 14 kap. 2 § andra stycket konkurslagen, om statens ansvar för kostnaderna, alternativt i 7 kap. 8 § andra stycket, om undantag från kravet på snabb och förmånlig avveckling (jfr vad som uttalades på s. 27 n i prop. 2004/05:35). Oavsett om sådana kostnader får belasta staten eller konkursboet kan tillsynsmyndigheten fylla en funktion som väktare av att kostnaderna är försvarliga.

HD:s beslut meddelat: den 24 mars 2015.

Mål nr: Ö 3938-14.

Lagrum: 7 kap. 8 § samt 14 kap. 1, 2 och 4 §§ konkurslagen.

Sökord: Konkurs; Konkursförvaltare; Arvode
