

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 24 mars 2015

Mål nr

Ö 3938-14

## **KLAGANDE**

Kronofogdemyndigheten  
106 65 Stockholm

Ombud: Jur.kand. JZ

## **MOTPART**

JH

## **SAKEN**

Ersättning till konkursförvaltare

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts beslut 2014-07-02 i mål Ö 3887-14

---

Dok.Id 103514

HÖGSTA DOMSTOLEN  
Riddarhustorget 8

Postadress  
Box 2066  
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00  
Telefax 08-561 666 86  
E-post:  
hogsta.domstolen@dom.se  
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid  
08:45-12:00  
13:15-15:00

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut och bestämmer JHs arvode till 47 500 kr, varav 9 500 kr utgör mervärdesskatt.

## YRKANDEN

Kronofogdemyndigheten har yrkat att Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut och fastställer JHs arvode till 47 500 kr inklusive mervärdesskatt.

JH har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

## SKÄL

*Bakgrund och frågan i Högsta domstolen*

1. Dödsboet efter VV försattes i konkurs den 12 april 2012. JH 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 JH 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 JH 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 JH överklagat beslutet har hovrätten fastställt arvodet till av henne yrkade 75 000 kr.

3. Frågan i målet är om JH 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. JH 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. JH, 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 JH 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 JH 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. JH 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 föroreningar – 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 innebär 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 köpeskilling 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 JH 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 JH 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 JHs arvode ska bestämmas till 47 500 kr.

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Göran Lambertz (referent, tillägg), Martin Borgeke, Svante O. Johansson och Anders Eka  
Föredragande justitiesekreterare: Martin Prosell





**BILAGA TILL  
PROTOKOLL**  
2015-02-17

Mål nr  
Ö 3938-14

**TILLÄGG**

Referenten, justitierådet Göran Lambertz, tillägger 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 ut 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.

Dok.Id 104217

---

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

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.