

# Innehåll

<b>Promemorians huvudsakliga innehåll .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Promemorians lagförslag .....</b>	<b>7</b>
1.1 Förslag till ändring i expropriationslagen (1972:719).....	7
1.2 Förslag till ändring i konkurslagen (1987:672) .....	11
<b>2 Ärendet .....</b>	<b>15</b>
<b>3 Herrelösa fastigheter .....</b>	<b>17</b>
3.1 Bakgrund .....	17
3.1.1 Herrelösa fastigheter ägs av upplösta juridiska personer.....	17
3.1.2 Vissa fastigheter går inte att sälja.....	18
3.1.3 Upplösning av juridiska personer.....	20
3.1.4 Upplösta juridiska personer som fastighetsägare.....	23
3.1.5 Det allmännas ansvar för herrelösa fastigheter.....	25
3.2 Särskild företrädare för upplösta juridiska personer.....	28
3.3 Ersättning till konkursförvaltare för kostnader för försäljning av fast egendom.....	32

3.4	Särbehandling i konkurs av kostnader för åtgärdande av miljöbelastade fastigheter.....	35
3.5	Personligt ansvar för personer med inflytande över den verksamhet som den upplösta sammanslutningen bedrivit.....	38
<b>4</b>	<b>Ansvaret för konkurskostnader när högre rätt upphäver ett beslut om konkurs .....</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Ikraftträdande och övergångsbestämmelser .....</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>Ekonomiska konsekvenser .....</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>49</b>
7.1	Förslaget till ändring i expropriationslagen (1972:719).....	49
7.2	Förslaget till ändring i konkurslagen (1987:672).....	53

# Promemorians huvudsakliga innehåll

I promemorian behandlas frågor med anknytning till problematiken med fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer, herrelösa fastigheter. I promemorian redogörs för anledningen till att fastigheter blir herrelösa och det allmännas ansvar för de herrelösa fastigheterna. Syftet med de förslag som lämnas i denna del är dels att tillhandahålla ett redskap för hantering av herrelösa fastigheter, dels att motverka uppkomsten av dem.

Promemorian innehåller ett förslag om att god man skall kunna utses för upplösta juridiska personer i mål och ärenden om expropriation. Genom förslaget blir det möjligt att expropriera herrelösa fastigheter. Motsvarande ordning kommer att gälla för inlösen enligt plan- och bygglagen. Det innebär att det öppnas en möjlighet att definitivt ta hand om fastigheter som blivit herrelösa.

Det föreslås en regel som innebär att konkursförvaltare, som gör utlägg av egna medel för att försöka sälja fastigheter, i sista hand skall få sina utlägg ersatta av staten. Förslaget avser att förhindra att konkurser avslutas utan att alla möjligheter att sälja fast egendom som ingår i konkursboet tagits tillvara.

Vidare diskuteras även frågor om förmånlig behandling i konkurs av fordringar för åtgärdande av miljöbelastade fastigheter och personligt ansvar för personer med inflytande över verksamhet som bedrivits på sådana fastigheter. Några förslag lämnas inte i de delarna.

I promemorian behandlas också frågan om ansvaret för konkurskostnader när en konkurs upphävs av högre rätt. Det föreslås att den borgenär som ansöker om konkurs i vissa fall

skall svara för konkurskostnaderna. Förslaget avser att förhindra att någon som utan egen förskyllan försätts i konkurs drabbas av ansvaret för konkurskostnader som uppkommer innan konkursbeslutet ändras av högre rätt.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2005.

# 1 Promemorians lagförslag

## 1.1 Förslag till ändring i expropriationslagen (1972:719)

Härigenom föreskrivs i fråga om expropriationslagen (1972:719)

*dels* att 6 kap. 2 och 18 §§ skall ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 3 kap. 2 a § och 5 kap. 5 a §, med följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 kap.

#### 2 a §

*Om ansökan om expropriationstillstånd rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.*

*Om en god man behöver förordnas enligt första stycket, skall regeringen eller den myn-*

*digbet som avses i 1 § andra stycket anmäla detta hos överförmyndaren.*

**5 kap.***5 a §*

*Om talan avser en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.*

*Om en god man behöver förordnas enligt första stycket, skall domstolen anmäla detta hos överförmyndaren.*

**6 kap.****2 §**

Nedsättning enligt 1 § första stycket skall ej ske, om fastigheten icke svarar för beviljad eller sökt in-teckning eller om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att ersättningen utbetalas till den ersättningsberättigade. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, gäller vad som sagts nu endast om dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation föreligger. Medgivande fordras dock ej av den för vars rätt expropriationen är väsentligen utan betydelse.

*Nedsättning skall alltid ske om god man enligt 11 kap. föräldrabalken förordnats att företräda en upplöst samman-*

*slutning i frågor som rör  
expropriationen.*

## 18 §

Nedsatta eller uttagna medel skall jämte upplupen ränta utbetalas av länsstyrelsen till den som är berättigad till medlen.

Vid utbetalning av medel som enligt domstolens bestämmande skall nedsättas äger, med de avvikelser som anges i tredje och fjärde styckena, bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Om rätt för innehavare av pantbrev att avstå från sin rätt till betalning och verkan därav finns särskilda bestämmelser.

Vid utbetalning av medel som enligt domstolens bestämmande skall nedsättas äger, med de avvikelser som anges i tredje till femte styckena, bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Om rätt för innehavare av pantbrev att avstå från sin rätt till betalning och verkan därav finns särskilda bestämmelser.

Är fastigheten, förutom av in-teckning, besvärad av särskild rätt som minskar fastighetens värde och har sämre rätt än in-teckningen, skall borgenär som har panträtt på grundval av in-teckningen erhålla betalning som om fastigheten icke besvärades av rättigheten, i den mån det krävs för att han skall få full betalning för sin fordran. Ersättningen för rättigheten skall minskas i motsvarande mån.

Har löseskilling eller intrångsersättning av domstolen bestämts till högre belopp än fastighetens ägare har yrkat och uppstår efter betalning av de fordringar som skall utgå ur ersättningen överskott som ej faller inom det yrkade beloppet, skall överskottet återställas till den exproprierande.

*Har god man förordnats för  
en upplöst sammanslutning,  
skall dennes ersättning betalas*

*med de nedsatta medlen före  
andra fordringar.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005.



## 1.2 Förslag till ändring i konkurslagen (1987:672)

Härigenom föreskrivs att 14 kap. 2, 8, 10 och 14 §§ samt 17 kap. 3 § konkurslagen (1987:672) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 14 kap.

#### 2 §

Konkurskostnaderna skall utgå ur konkursboet framför andra skulder som boet har ådragit sig. I den mån konkurskostnaderna inte kan tas ut ur boet, skall de betalas av staten, om inte något annat följer av 3 §.

Konkurskostnaderna skall utgå ur konkursboet framför andra skulder som boet har ådragit sig. I den mån konkurskostnaderna inte kan tas ut ur boet, skall de betalas av staten, om inte något annat följer av 3 §.

*Har förvaltaren haft kostnader för försäljning av fast egendom och kan de inte tas ut ur egendomens avkastning och köpeskilling eller tas ur boet, skall de betalas av staten.*

#### 8 §

I andra fall än de som avses i 9 § tredje stycket och 10 § skall rätten, innan arvodesframställningen prövas, inhämta yttrande i arvodesfrågan av tillsynsmyndigheten samt ge gäldenären och de borgenärer som hos rätten har begärt det tillfälle att yttra sig över framställningen inom viss tid,

I andra fall än de som avses i 9 § tredje stycket och 10 § skall rätten, innan arvodesframställningen prövas, inhämta yttrande i arvodesfrågan av tillsynsmyndigheten samt ge gäldenären och de borgenärer som hos rätten har begärt det tillfälle att yttra sig över framställningen inom viss tid,

minst två och högst fyra veckor. I fall som sägs i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmånsrätt i egendomen ges tillfälle att yttra sig över framställningen.

Rätten får hålla förhandling i arvodesfrågan, om den finner skäl till det. Till förhandlingen skall förvaltaren, tillsynsmyndigheten, gäldenären samt de borgenärer som har begärt att få yttra sig över arvodesframställningen kallas. I fall som avses i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmånsrätt i egendomen kallas.

minst två och högst fyra veckor. I fall som sägs i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmånsrätt i egendomen ges tillfälle att yttra sig över framställningen. *Om högre rätt upphävt konkursbeslutet, skall den borgenär på vars ansökan konkursen uppstått ges tillfälle att yttra sig över framställningen.*

Rätten får hålla förhandling i arvodesfrågan, om den finner skäl till det. Till förhandlingen skall förvaltaren, tillsynsmyndigheten, gäldenären samt de borgenärer som har begärt att få yttra sig över arvodesframställningen kallas. I fall som avses i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmånsrätt i egendomen kallas. *Om högre rätt upphävt konkursbeslutet, skall den borgenär på vars ansökan konkursen uppstått kallas.*

#### 10 §

Om konkursen avskrivs eller läggs ned *eller om konkursbeslutet upphävs* eller om efterutdelning enligt 11 kap. 21 § äger rum, skall rätten höra tillsynsmyndigheten innan arvode till förvaltaren bestäms.

Om konkursen avskrivs eller läggs ned eller om efterutdelning enligt 11 kap. 21 § äger rum, skall rätten höra tillsynsmyndigheten innan arvode till förvaltaren bestäms.

## 14 §

Avskrivs konkursen enligt 10 kap. 1 §, skall rätten bestämma kostnadsersättningen till förvaltaren samtidigt som arvodet bestäms. Tillsynsmyndigheten skall höras också över begäran om ersättning för kostnader.

Avskrivs konkursen enligt 10 kap. 1 §, skall rätten bestämma kostnadsersättningen *och ersättningen enligt 2 § andra stycket* till förvaltaren samtidigt som arvodet bestäms. Tillsynsmyndigheten skall höras också över begäran om ersättning för kostnader.

## 17 kap.

## 3 §

Om en borgenärs konkursansökan inte bifalls och om borgenären när han gav in sin ansökan saknade skäl原因 att anta att gäldenären var på obestånd, skall borgenären ersätta gäldenären den skada som skäligen kan anses ha orsakats denne genom ansökningen och dess handläggning.

*Om ett beslut om konkurs upphävs, skall den borgenär vars ansökan lagts till grund för konkursbeslutet ersätta gäldenären för konkurskostnader som utgått ur konkursboet. Detta gäller dock inte om konkursen upphävs på grund av att gäldenären har åberopat en ny omständighet. Borgenären svarar inte heller för kostnader som gäldenären i konkursen har orsakat av vårdslöshet eller försummelse. Är flera borgenärer ersättningskyldiga, svarar de solidariskt.*

Talan om skadestånd enligt första stycket skall väckas vid

Talan om skadestånd enligt första *eller ersättning enligt*

den tingsrätt där ärendet om gäldenärens försättande i konkurs är eller har varit anhängigt. I detta ärende får sådan talan väckas utan stämning.

*andra* stycket skall väckas vid den tingsrätt där ärendet om gäldenärens försättande i konkurs är eller har varit anhängigt. I detta ärende får sådan talan väckas utan stämning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Bestämmelserna i 14 kap. 8 och 10 §§ samt 17 kap. 3 § i sin nya lydelse tillämpas dock inte när beslutet om konkurs har fattats före ikraftträdandet.

## 2 Ärendet

Riksdagen anmodade år 1998 regeringen att i lämpligt sammanhang föranstalta om erforderligt utredningsarbete för att få problemen med övergiven (herrelös) egendom i samband med konkurs allmänt belysta och behovet av lagstiftning klargjort (rskr. 1997/98:157, bet. 1997/98:LU14). I Justitiedepartementet hölls i december 2000 ett möte med konkursförvaltare och representanter från myndigheter och organisationer där frågan om herrelös egendom, särskilt herrelösa fastigheter, uppmärksammades. Syftet med mötet var att få kännedom om hur vanligt det är att fastigheter – eller annan egendom – blir herrelös, vilka problem som då uppstår och hur man skulle kunna komma till rätta med problemen. Efter mötet bildades en arbetsgrupp med företrädare från Justitie-, Finans- och Miljödepartementen. I gruppen övervägdes de frågor och förslag som behandlades vid mötet. Resultatet av arbetsgruppens överväganden redovisas i denna promemoria.

Promemorian behandlar särskilt frågor och problem kring herrelösa fastigheter. Syftet med promemorian är bl.a. att klargöra varför fastigheter blir herrelösa, vad som är följderna av att det inträffar och vilket ansvar för fastigheterna som finns för enskilda och det allmänna. Fyra förslag med avseende på frågan om herrelösa fastigheter som togs upp på det ovan nämnda mötet behandlas i promemorian. Det gäller förslagen om

- prioritet i konkurs för kostnader för åtgärdande av miljöbelastade fastigheter,
- kostnadsersättning till konkursförvaltare för försök att sälja fastigheter,

– särskild företrädare för upplösta sammanslutningar som äger fastigheter och

– personligt ansvar för åtgärdandekostnader av miljöbelastade fastigheter för personer med inflytande över den verksamhet som den upplösta sammanslutningen har bedrivit (ansvarsgenombrott).

Förslag till lagändringar lämnas i promemorian. Syftet med förslagen är dels att motverka uppkomsten av herrelösa fastigheter, dels att öppna en rättslig väg för att hantera herrelösa fastigheter.

I promemorian behandlas ytterligare en fråga, nämligen hur ansvaret för konkurskostnader skall fördelas när ett konkursbeslut upphävs av högre rätt.

## 3 Herrelösa fastigheter

### 3.1 Bakgrund

#### 3.1.1 Herrelösa fastigheter ägs av upplösta juridiska personer

Uttrycket "herrelös fastighet" är inte definierat i någon författning och dess närmare innebörd är inte given. I det praktiska rättslivet har uttrycket använts för att beskriva fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer. Samma innebörd har begreppet i denna promemoria.

Alla fastigheter finns antecknade i fastighetsregistret, där det också finns uppgifter om vem som äger fastigheten. Det fastighetsrättsliga systemet förutsätter att alla fastigheter ägs av någon. En fastighet kan inte kastas bort som en lös sak och en ägare anses inte kunna ensidigt avsäga sig äganderätten till fastigheten. För att någon skall upphöra att vara fastighetsägare måste det alltså finnas någon annan som tar över äganderätten till fastigheten.

Vanligtvis representerar en fastighet betydande värden och övergår till en ny ägare genom köp. Den kan emellertid även övergå i annans ägo på annat sätt, t.ex. genom gåva, arvskifte eller bodelning.

Lagstiftningen innehåller ett flertal regler om att juridiska personer i olika situationer är skyldiga att upplösas. Åtskilliga juridiska personer upplöses på grund av att ägarna eller medlemmarna inte önskar fortsätta med den bedrivna verksamheten. När juridiska personer skall upplösas finns regler för hur det skall

förfaras med dess egendom. Regleringen är i viss mån komplicerad och kan ge upphov till tillämpningsproblem. I avsnitt 3.1.3 redogörs närmare för hur upplösningen av juridiska personer går till. Gemensamt för reglerna är att de syftar till att den juridiska personens egendom skall avyttras och de medel som flyter in fördelas mellan dem som har fordringar på den juridiska personen eller dess ägare eller medlemmar. Fastigheter blir herrelösa när juridiska personer upplöses och fastigheter som ägs av dessa, av orsaker som närmare skall redogöras för nedan, inte går att avyttra.

### 3.1.2 Vissa fastigheter går inte att sälja

Att en fastighet inte går att sälja i samband med upplösningen av en juridisk person beror på att fastigheten saknar värde eller att ägandet av den innebär en belastning. Orsakerna till detta kan variera. Vid det möte som hölls på Justitiedepartementet år 2000 uppmärksammades flera olika situationer.

Den vanligaste orsaken anses vara att fastigheten är miljöskadad eller i vart fall belastad på något sätt. En köpare blir därmed tvungen att sanera fastigheten eller vidta någon annan åtgärd för att försätta fastigheten i godtagbart skick. Inte sällan grundas sådana skyldigheter på offentlighetsrättsliga bestämmelser om miljöskydd och personskydd. Kostnaderna för att vidta nödvändiga åtgärder kan överstiga värdet av fastigheten i åtgärdat skick. Det är då givetvis svårt att finna någon köpare som är beredd att ta på sig det ansvar som följer av att vara ägare till fastigheten.

Det s.k. efterbehandlingsansvaret i miljöbalken kan sålunda bidra till att miljöskadade fastigheter inte går att sälja. Efterbehandlingsansvaret innebär att en förvärvare av en fastighet normalt måste räkna med att få betala för sådana åtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön. I korthet ser ansvaret ut på följande sätt.



– Det primära ansvaret för efterbehandling av mark eller byggnader som är så förorenade att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön åvilar dem som bedriver eller bedrivit verksamheten.

– Det sekundära ansvaret för efterbehandling åvilar var och en som förvärvat fastigheten och känt till eller borde ha känt till föroreningen. Det görs inte någon skillnad mellan olika typer av förvärv. För egnahemsägare gäller dock ett krav på faktisk kännedom om föroreningen. Syftet med bestämmelsen är att motivera förvärvare att undersöka framför allt gamla industri-fastigheter. Undantagna från det sekundära ansvaret är banker som förvärvar fastigheter för att skydda fordran enligt bestämmelserna i bankrörelselagen (1987:617).

– Om de som är ansvariga enligt ovan inte kan betala nödvändiga saneringsåtgärder, finns en saneringsförsäkring som är avsedd att täcka saneringskostnader som verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren skulle ha bekostat. Premier för denna försäkring erläggs av dem som bedriver miljöfarlig verksamhet som fordrar tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Försäkringen täcker inte alla efterbehandlingsåtgärder utan endast sådana som är av brådskande art och som måste genomföras för att undanröja risk för skador på människor, egendom eller miljö.

Svårigheter att avyttra fastigheter förekommer även när förelägganden om rivning eller andra åtgärder har utfärdats enligt bestämmelser i plan- och bygglagen (1987:10). Säljs en fastighet som omfattas av ett sådant föreläggande, blir den nye ägaren ansvarig för att åtgärderna vidtas.

En ytterligare orsak till att en fastighet inte kan säljas kan vara att det inte finns någon marknad för försäljning av vissa fastigheter. Det kan bero på att det råder lågkonjunktur eller på strukturell regional avfolkning.

Vid det möte som hölls på Justitiedepartementet år 2000 berördes en särskild omständighet som kan bidra till att fastigheter lämnas osålda efter konkursförfaranden. Det hävdades att det förhållandet att ersättning inte alltid utgår till konkursförvaltare för utlägg i samband med försök att sälja fastigheter

kan motverka försäljningsförsök av svårsålda fastigheter (se vidare avsnitt 3.3).

Några säkra uppgifter om hur ofta det förekommer att fastigheter blir herrelösa finns såvitt känt inte. Det saknas anledning att anta att antalet fastigheter är särskilt stort, uppgifter som lämnades vid mötet år 2000 tyder på att det rör sig om några fall per år.

### 3.1.3 Upplösning av juridiska personer

#### *Utgångspunkter*

En förutsättning för att en fastighet skall bli herrelös är alltså att dess ägare är en juridisk person som upplöses. Upplösning av juridiska personer kan i huvudsak ske inom ramen för två olika typer av förfaranden: konkurs om den juridiska personen är på obestånd och likvidation om så inte är fallet.

De problem som orsakas av herrelösa fastigheter har huvudsakligen uppmärksammats i samband med att aktiebolag upplösts efter konkurs. Promemorian kommer därför att fokuseras på den situationen. Eftersom fastigheter kan tänkas bli herrelösa även i samband med upplösning av andra typer av bolag, föreningar och stiftelser och även vid upplösning av juridiska personer genom likvidation, skall även sådana förfaranden beröras.

#### *Upplösning av aktiebolag genom konkurs*

Genom konkurs tas ett aktiebolags samtliga tillgångar i anspråk för betalning av borgenärernas fordringar. Under tiden som en konkurs pågår har konkursboet hand om all den egendom som tillhörde bolaget när konkursbeslutet meddelades. För förvaltningen av konkursboet utses en konkursförvaltare. Dennes uppgift är att vidta alla åtgärder som främjar en snabb och förmånlig avveckling av boet. Boets egendom skall säljas så snart det

lämpligen kan ske. Konkursförvaltaren får dock under vissa omständigheter avstå från att sälja fast egendom. Detta gäller antingen om det hållits en exekutiv auktion utan att försäljning kommit till stånd eller om det finns anledning att anta att en exekutiv auktion inte kommer att leda till någon försäljning (se 8 kap. 6 § konkurslagen [1987:672]). Konkursen avslutas genom att influtna medel delas ut till borgenärerna eller, om boets tillgångar inte räcker till betalning av konkurskostnaderna, rätten beslutar om avskrivning. Om konkursen avslutas utan överskott, är bolaget därefter upplöst.

Skulle det efter konkursens avslutande finnas tillgångar som inte omfattas av konkursen, skall rätten på ansökan av den som berörs besluta om likvidation (se 13 kap. 49 § aktiebolagslagen [1975:1385]). Tillgångar som inte omfattas av konkursen kan vara utmätningsfria rättigheter eller sådant som tillfallit bolaget genom framgång i en domstolsprocess som konkursboet avstått från att överta. För att egendom i aktiebolagslagens mening skall anses utgöra en tillgång har i praktiken fordrats att den har ett förmögensvärde. Egendom som saknar värde har alltså inte ansetts utlösa tillämpning av den aktuella regeln om likvidation efter konkurs.

En omfattande rättspraxis föreligger beträffande möjligheten för aktiebolag som upplösts efter konkurs att rättshandla utan att det beslutats om likvidation. Praxis får sägas vara mycket restriktiv, och upplösta bolag har bara i speciella situationer tillerkänts möjlighet att företrädda av styrelsen uppträda som part i rättegång. Det är osäkert i vilken mån aktiebolag som upplösts genom konkurs kan träda i likvidation på någon annan grund än att det finns tillgångar som inte omfattas av konkursen (se rättsfallet NJA 1999 s. 237).

#### *Upplösning av aktiebolag genom likvidation*

Vid likvidation av aktiebolag utses en likvidator vars uppdrag består i att förvandla bolagets egendom till likvida medel, betala

bolagets utestående skulder och skifta kvarvarande tillgångar bland ägarna.

Om likvidatorn finner att bolaget är på obestånd och inte kan betala likvidationskostnaderna, skall han ansöka om att bolaget försätts i konkurs.

Genom skiftet blir den som får egendom skiftad till sig egendomens ägare. Den som inte inom fem år från skiftet anmält att han vill lyfta det som han fått vid skiftet förlorar sin rätt till andel i de skiftade tillgångarna. De kvarvarande tillgångarna skall då skiftas mellan bolagets övriga aktieägare eller, om värdet är obetydligt, enligt rättens beslut tillfalla Allmänna arvsfonden.

När uppdraget som likvidator fullgjorts, skall likvidatorn lämna slutredovisning. Sedan slutredovisningen framlagts är bolaget upplöst. Om det därefter framkommer någon tillgång för bolaget, eller om talan väcks mot bolaget eller om det av andra skäl uppkommer behov av en likvidationsåtgärd, skall likvidationen fortsätta. Om den tillgång som framkommer är av obetydligt värde, kan rätten i stället besluta att den skall tillfalla Allmänna arvsfonden.

#### *Upplösning av andra juridiska personer*

*Ekonomiska föreningar* kan upplösas på i huvudsak samma sätt som aktiebolag. Vad som sagts om aktiebolags ägare gäller därvid för medlemmar i föreningen.

*Ideella föreningar* kan upplösas genom konkurs eller efter beslut av medlemmarna. Det saknas regleringar beträffande skifte av föreningens egendom.

*Handelsbolag* kännetecknas av att bolagsmännen solidariskt svarar för bolagets förpliktelser. De kan upplösas genom konkurs eller likvidation. Under likvidation tillvaratas bolagets intressen antingen av bolagsmännen i förening eller av en utsedd likvidator. När bolaget har gått i likvidation skall dess egendom i den utsträckning det behövs för likvidationen förvandlas till pengar. Om inte bolagsmännen är ense om något annat, får skifte inte ske förrän bolagets skulder betalats. Genom skiftet

blir respektive bolagsman ägare till den egendom som skiftas till honom. När skifte har ägt rum, eller om en likvidator haft hand om likvidationen när dennes slutredovisning delgetts bolagsmännen, är bolaget upplöst. Ett handelsbolag är vidare upplöst om det varit försatt i konkurs och konkursen avslutats utan överskott. Om det framkommer någon tillgång för bolaget efter dess upplösning, eller om talan väcks mot bolaget eller om det på annat sätt uppkommer behov av en likvidationsåtgärd, skall likvidationen fortsättas.

*Stiftelser* utgör självständiga förmögenhetsmassor som bildats genom att egendom enligt förordnande avskiljts för varaktig förvaltning. För en stiftelses förpliktelser svarar endast stiftelsens tillgångar. När beslut fattas om likvidation av en stiftelse utses en likvidator. Denne skall i den utsträckning det behövs för likvidationen förvandla stiftelsens tillgångar till pengar och därefter betala dess skulder. Om likvidatorn finner att stiftelsen är på obestånd och inte kan betala likvidationskostnaderna, skall han ansöka om att den försätts i konkurs. Återstående medel skall användas för det ändamål vartill de är bestämda eller för ett ändamål som så nära som möjligt motsvarar det. Om det inte är möjligt att använda tillgångarna på det sättet, skall de överlämnas till Allmänna arvsfonden. När likvidator fullgjort sitt uppdrag skall han avge slutredovisning, varefter stiftelsen är upplöst. Om det efter stiftelsens upplösning genom likvidation visar sig att stiftelsen har tillgångar, eller om talan väcks mot stiftelsen eller om det av någon annan orsak uppkommer behov av likvidationsåtgärder, skall likvidationen fortsätta. Om en stiftelse försatts i konkurs, är stiftelsen upplöst om konkursen avslutas utan överskott. Det saknas reglering beträffande möjligheterna för en stiftelse som upplösts genom konkurs att därefter träda i likvidation.

### **3.1.4 Upplösta juridiska personer som fastighetsägare**

Problem med fastighetsägare som saknar vilja eller förmåga att åtgärda brister på sina fastigheter är inte specifika för fastigheter

ägda av upplösta juridiska personer. Vad som gör hanteringen av dessa fastigheter särskilt problematisk är dock att upplösta juridiska personer i de flesta sammanhang saknar rättshandlingsförmåga. Med det begreppet avses i detta sammanhang den juridiska personens möjlighet att vidta alla typer av rättsliga åtgärder. Det innebär konkret att en juridisk person, som äger en fastighet och som saknar rättshandlingsförmåga, inte kan sälja fastigheten eller uppträda som part i en rättegång eller något annat myndighetsförfarande om denna. Det saknas också ofta möjlighet att med rättslig verkan förelägga den upplösta juridiska personen att vidta åtgärder eller underrätta denna om åtgärder som skall vidtas.

Undantagsvis kan det i och för sig finnas en möjlighet för den upplösta juridiska personen att återfå rättshandlingsförmågan genom att gå i likvidation. Efter ett beslut om likvidation kan den upplösta juridiska personen, företrädd av likvidatorn, företa de åtgärder som behövs. Detta förutsätter emellertid i de flesta fall att den upplösta juridiska personen har någon tillgång med förmögenhetsvärde. Det ligger i sakens natur att herrelösa fastigheter saknar värde, varför möjligheten att komma till rätta med problemet på detta sätt i regel saknas.

Problem med herrelösa fastigheter har särskilt uppmärksamats på det miljörättsliga området. Lagstiftningen på detta område utgår från att det finns en fastighetsägare som kan hållas ansvarig för brister på fastigheten och systemet bygger på att nödvändiga åtgärder skall utkrävas av denne eller vidtas på dennes bekostnad. Problem förekommer t.ex. i samband med efterbehandling av förorenad mark enligt miljöbalken, vid behov av rivning eller andra åtgärder enligt plan- och bygglagen samt vid förebyggande åtgärder enligt räddningstjänstlagen. Vid expropriation, inlösen enligt plan- och bygglagen, fastighetsbildning, ledningsdragning och liknande myndighetsåtgärder innebär fastighetsägarens avsaknad av rättshandlingsförmåga ett oöverstigligt hinder för åtgärder.

Liknande problem kan uppkomma privaträttsligt, om t.ex. någon vill köpa fastigheten eller anser sig ha rätt till skadestånd från fastighetens ägare.

På ett område har lagstiftaren uppmärksammat problemet. I 4 kap. 12 § fastighetsbildningslagen (1970:988) har införts en särskild bestämmelse om företrädare för upplösta juridiska personer. Där anges att om en förrättning enligt den lagen rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller annan upplöst sammanslutning får överförmyndaren på anmälan från lantmäterimyndigheten förordna god man enligt 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i förrättningen.

### 3.1.5 Det allmännas ansvar för herrelösa fastigheter

#### *Det generella ansvaret*

När en fastighetsägare inte tar det ansvar som lagstiftningen ålägger honom eller henne uppkommer frågan vilket ansvar som det allmänna har för fastigheten.

Enligt 2 § räddningstjänstlagen (1986:1102) har staten och kommunerna ett ansvar för räddningsinsatser bl.a. vid överhängande fara för olyckshändelser för att hindra och begränsa skador på människor, egendom eller miljön. Kommunerna har ansvaret för räddningstjänsten inom respektive kommun utom såvitt avser vissa typer av räddningstjänst som staten svarar för, t.ex. sjöräddning och flygräddning. Om åtgärder behöver vidtas på herrelösa fastigheter för att exempelvis förhindra ras eller utestänga allmänheten från farliga miljöer, åligger detta alltså i regel den kommunala räddningstjänsten. Kostnaderna för åtgärderna belastar kommunen. Några rättsliga svårigheter att vidta åtgärder på herrelösa fastigheter enligt räddningstjänstlagen föreligger inte, eftersom det inte finns något krav på att en berörd fastighetsägare måste underrättas på förhand.

Förutom skyldigheten enligt räddningstjänstlagen har kommunerna möjlighet enligt kommunallagen (1991:900) att vidta åtgärder för att lösa problem med herrelösa fastigheter. I 2 kap.

1 § kommunallagen anges att kommuner själva får ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunen eller dess medlemmar. Med stöd av denna bestämmelse kan kommuner ta på sig en mängd frivilliga uppgifter. Här uppstår dock problem när det inte finns någon företrädare för fastighetsägaren som kan kontaktas, liksom när det gäller åtgärder enligt miljöbalken, plan- och bygglagen eller expropriationslagstiftningen.

Staten har inte något uttalat ansvar för de typiska olägenheter som herrelösa fastigheter för med sig. På ett par näraliggande områden har staten emellertid åtagit sig ett visst ansvar. Det gäller kostnader för sanering av miljöskadade fastigheter och ekonomiskt stöd till kommunala bostadsbolag, vilket bl.a. använts för att riva fastigheter i glesbygd.

#### *Naturvårdsverkets anslag för sanering av miljöskadade fastigheter*

Staten har åtagit sig en betydande del av kostnaderna för sanering av förorenade områden i fall där varken verksamhetsutövare eller ägare kan göras ansvariga. Medel för detta ändamål har anslagits till Naturvårdsverket, som i sin tur kanaliserar dem till länsstyrelserna. Anslagen får användas för inventeringar, undersökningar och åtgärder för att sanera och återställa förorenade områden samt för att framta underlag för prioriteringar av framtida sanerings- och återställningsinsatser. De insatser som oftast kommer i fråga för anslagen avser områden där föroreningar utgör ett direkt hot mot människors hälsa, mot naturområden med stora naturvärden eller mot vattenförsörjningsintressen.

#### *Omstrukturering av kommunala bostadsbolag*

Staten har också åtagit sig ett visst ansvar för kostnader för bostadsbyggnader. År 1998 inrättade regeringen i enlighet med riksdagens beslut Delegationen för stöd till vissa kommuner med



bostadsåtaganden (Bostadsdelegationen) för att tillfälligtvis hantera frågor om stöd till kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet. Bostadsdelegationens verksamhet övertogs år 2002 av den nyinrättade Statens bostadsnämnd. Nämndens verksamhet syftar till underlätta ekonomiskt nödvändig omstrukturering av kommunala bostadsbolag. För att uppnå det syftet kan ekonomiskt stöd under vissa villkor lämnas till kommuner. Det handlar primärt om stöd till kommuner som har särskilt stora problem med vakanser i bostadsbeståndet, orsakade av vikande befolkningsunderlag. Målet för nämndens verksamhet är att medverka till att ge de kommunala bostadsföretagen långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning som är anpassad till den förväntade befolkningsutvecklingen. Nämnden skall vidare medverka till att kommunala borgensåtaganden för lån till bostadsrättsföreningar kan avvecklas. Stöd i form av bidrag får lämnas om de ekonomiska åtagandena i samband med dessa åtgärder medför en alltför tung börda för kommunen och i den mån inte annat stöd är tillräckligt.

### *Sammanfattning*

Det kan konstateras att kommunerna enligt räddningstjänstlagen har ett ansvar för olägenheter som herrelösa fastigheter för med sig. Om olägenheterna inte är av sådan art att människor eller annan egendom riskerar att skadas finns inte någon skyldighet för staten eller kommuner att agera, men kommuner kan välja att åtgärda problemen. Men även när en kommun vill åtgärda problemen, kan det i praktiken vara svårt att få till stånd förändringar, om det inte finns någon företrädare för fastighetsägaren. Om en herrelös fastighet inte åtgärdas kommer i regel räddningstjänstlagens regler förr eller senare att bli aktuella, varvid kommunen får stå för kostnaderna.

### 3.2 Särskild företrädare för upplösta juridiska personer

**Förslag:** God man skall kunna förordnas att företräda en upplöst sammanslutning vid expropriation och inlösen enligt plan- och bygglagen. Arvode till den gode mannen skall i första hand utgå ur den upplösta sammanslutningens medel och i andra hand betalas av kommunen.

**Bakgrund:** Det är ägaren av en fastighet som har rätt att förfoga över och svara för fastigheten gentemot myndigheter och enskilda. Om fastighetsägaren är en upplöst juridisk person är det naturligtvis, som beskrivits i avsnitt 3.1.4, förenat med stora problem att få till stånd en ändring i förhållandena, t.ex. rivning av förfallna byggnader. Det finns ingen som kan företräda den juridiska personen.

När det gäller just lantmäterimyndigheters verksamhet har problemet, som angetts tidigare, redan åtgärdats genom en möjlighet att utse god man för den upplösta sammanslutningen (se 4 kap. 12 § fastighetsbildningslagen [1970:988]). Enligt uppgift har reglerna inte tillämpats särskilt ofta. Men i de fall reglerna faktiskt har tillämpats tycks de ha fyllt sin funktion, nämligen att möjliggöra lantmäteriförrättningar som rör herrelösa fastigheter. Såvitt avser lantmäterimyndighetens förrättningsverksamhet synes därmed problemet med herrelösa fastigheter vara i allt väsentligt löst. Fastighetsbildningslagens regler kan dock inte tillämpas annat än vid lantmäteriförrättningar.

#### Skälen för förslaget

##### *God man för upplösta sammanslutningar*

Ett sätt att bemöta problemen med herrelösa fastigheter inom andra områden är att vidga möjligheterna att utse god man för upplösta sammanslutningar. Det måste därvid övervägas i vilka situationer en god man kan fylla någon funktion och bidra till att

undandröja de problem som de herrelösa fastigheterna ger upphov till. Särskild betydelse bör tillmätas sådana åtgärder som kan bidra till att fastigheter som ägs av upplösta sammanslutningar kommer i någon annan ägares hand.

### *Möjligheter till offentligrättsliga åtgärder*

I tidigare avsnitt har redogjorts för de problem som uppstår när det saknas möjlighet att förelägga en fastighetsägare att utföra efterbehandling av fastigheten. Det framstår dock inte som ändamålsenligt med en mera allmän ordning som tillåter att en god man som företrädare för fastighetsägaren kan ta emot förelägganden om att vidta åtgärder på fastigheten. Eftersom upplösta juridiska personer regelmässigt saknar medel, skulle ju ägaren ändå vara förhindrad att efterkomma föreläggandet. Den föreläggande myndighetens enda möjlighet att åstadkomma några förbättringar på fastigheten skulle därmed vara att vidta nödvändiga åtgärder på fastighetsägarens bekostnad. Om en myndighet i en sådan situation sanerar en fastighet, kommer fastighetens värde därigenom att öka. Den myndighet som vill göra sin återkravs rätt gällande mot fastighetsägaren måste då verka för att fastigheten säljs. Vid en exekutiv försäljning av fastigheten får dock myndighetens krav på betalning stå tillbaka för de fordringsägare vars fordringar är förenade med förmånsrätt i fastigheten. Den myndighet som åtgärdar fastigheten får därmed regelmässigt inte del av de medel som kan inkomma vid en försäljning av fastigheten. Motsvarande resonemang gäller beträffande fastigheter på vilka det måste vidtas rivningsåtgärder enligt plan- och bygglagen (1987:10).

Det torde i stället vara lämpligt att rikta in sig på åtgärder som går ut på att det allmänna kan tillgodogöra sig den värdeökning som åtgärderna ger upphov till. I detta sammanhang blir därför endast sådana åtgärder som innebär att äganderätten övergår till det allmänna aktuella. Därvid fordras att fastigheten befrias från eventuella inteckningar innan åtgärderna utförs. Så kan ske

genom att äganderätten till fastigheten exproprieras eller löses in enligt plan- och bygglagen.

Fastigheter ägda av upplösta sammanslutningar torde regelmässigt kunna exproprieras med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719), i vart fall om de är i behov av efterbehandling enligt miljöbalken eller bebyggda med byggnader som måste rivas. Enligt 2 kap. 7 § får expropriation ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredställande skick när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

För att en herrelös fastighet skall kunna exproprieras krävs dock att någon kan företräda fastighetsägaren i expropriationsförfarandet. Det kan således konstateras att det alltså finns ett behov av att kunna förordna god man för upplösta sammanslutningar i expropriationsärenden. God man bör därför kunna förordnas i sådana ärenden. Motsvarande bör gälla i mål om inlösen enligt plan- och bygglagen.

Genom att exproprieras en miljöbelastad fastighet kommer en kommun visserligen att bli efterbehandlingsansvarig enligt miljöbalken. Det finns en risk för att detta kan avhålla kommuner från att exproprieras herrelösa fastigheter som behöver saneras. Men många av de åtgärder som en sanering innefattar kan ändå förr eller senare behöva vidtas enligt räddningstjänstlagen. Vidare kan de möjligheter som finns att få statliga bidrag till sanering i viss mån bidra till att göra saneringen av en exproprierad fastighet mindre kostsam för kommunen, som dessutom alltså får tillgodogöra sig den värdeökning som saneringen kan medföra. Om exempelvis en kommun exproprierar en sådan fastighet och, eventuellt med hjälp av statliga stöd, försätter fastigheten i gott skick, kan kommunen därefter själv utnyttja fastigheten eller sälja denna för att återfå nedlagda medel.

#### *Möjligheter till privaträttsliga åtgärder*

Det kan tänkas att en kommun eller någon annan vill köpa eller överta en herrelös fastighet. Efter en tid kan fastighetens värde ha förändrats. Vissa skäl talar dock mot en möjlighet att utse en

god man för den upplösta juridiska personen i den situationen. Det framstår exempelvis inte som lämpligt att en god man skall behöva avgöra fastighetens värde. Gör den gode mannen en felaktig bedömning riskerar han skadeståndskrav från ägare och panthavare. En bedömning av huruvida fastigheten har något värde bör i stället göras av en domstol, inom ramen för expropriation eller inlösen. Om någon är beredd att betala för fastigheten kan dessutom förutsättningar för likvidation vara uppfyllda. Med hänsyn härtill bör det inte införas en möjlighet att förordna god man för privata rättshandlingar.

### *Förfarandet*

Allmänna bestämmelser om god man finns i föräldrabalken. Det framstår som lämpligt att anknyta till dessa bestämmelser. Så har även gjorts beträffande motsvarande godmanskap i fastighetsbildningsärenden.

Enligt föräldrabalken skall arvode och ersättning för utlägg till en god man i första hand betalas med huvudmannens medel och i andra hand av kommunen (se 12 kap. 16 § föräldrabalken). Beslut om arvode och ersättning fattas av överförmyndaren. I fastighetsbildningslagen har inte införts några särbestämmelser om ersättning till den gode mannen. Beträffande en god man i expropriationsärenden får det anses vara naturligt att ersättningen i första hand skall utgå ur expropriationsersättning för fastigheten, om sådan fastställs, och att den i andra hand skall betalas av kommunen.

Med hänsyn till att expropriationsersättning ofta utbetalas direkt till dem vars fordringar är förenade med panträtt i fastigheten fordras en särskild reglering för att den gode mannen skall få sin ersättning före eventuella panthavare. I sådana fall där ett expropriationstillstånd fullföljts genom ansökan till domstol krävs det, för att den gode mannens ersättning skall kunna utgå ur expropriationsersättningen, att överförmyndaren fattat beslut om ersättningen innan domstolen bestämmer expropriations-

ersättningen. Den gode mannens arvode bör då omfatta även sådana åtgärder som fordras för uppdragets avslutande.

I 15 kap. plan- och bygglagen finns processuella regler för mål om inlösen av mark. Reglernas huvudsakliga innebörd är att expropriationslagens regler gäller för sådana mål, om inte annat är särskilt föreskrivet. De regler om god man som införs i expropriationslagen kommer därmed, genom hänvisningar i plan- och bygglagen, att bli tillämpliga även i mål om inlösen enligt den lagen.

### 3.3 Ersättning till konkursförvaltare för kostnader för försäljning av fast egendom

**Förslag:** Konkursförvaltares utlägg för försäljning av fast egendom skall, i sista hand, ersättas av staten.

**Bakgrund:** Det ingår i konkursförvaltarens uppdrag att sälja den egendom som ingår i boet. Finns det fast egendom i boet, skall den enligt huvudregeln säljas exekutivt. Försäljningen medför kostnader som normalt tas från intäkterna av försäljningen. Om fastigheten inte skulle bli såld, riskerar konkursförvaltaren att bli utan ersättning för kostnader som han lagt ut för försäljningsförsöket. Detta förhållande har ansetts kunna bidra till att fastigheter lämnas osålda i konkurser och därmed i förlängningen till uppkomsten av herrelösa fastigheter.

Det beskrivna förhållandet hänger samman med den skillnad som görs i konkurslagen mellan konkurskostnader och andra skulder som boet ådragit sig och som innebär att ersättning från staten endast kan utgå för konkurskostnader. Frågan behandlades i rättsfallet NJA 1999 s. 358 där en förvaltare nekades ersättning av allmänna medel för utlägg i samband med ett misslyckat försök att sälja en pantsatt fastighet. Högsta domstolen fann där att kostnader för försäljning av pantsatta fastigheter inte utgör konkurskostnader. Enligt Högsta domstolen kunde bestämmelserna medföra otillfredsställande följder. Ett justitieråd

tillade för sin del att det framstod som ofrånkomligt att lagstiftaren ser över regleringen.

## Skälen för förslaget

### *Förvaltaren bör få ersatt försäljningskostnader*

Utlägg som konkursförvaltaren gör av egna medel för att sälja boets egendom utgör alltså inte konkurskostnader och ersätts därför inte av staten. Frågan är om det är lämpligt att införa ett subsidiärt ansvar för staten för sådana kostnader. För en sådan lösning talar att risken för personlig förlust kan få förvaltare att avstå från försök att sälja svårsåld egendom. Mot bakgrund av problemet med herrelösa fastigheter är det ur allmän synpunkt angeläget att alla möjligheter att sälja fast egendom som ingår i konkursbon verkligen tas till vara. En möjlighet som konkursförvaltaren kan använda sig av är visserligen att begära garantier eller förskott från berörda borgenärer. Om förvaltaren inte får förskott eller garantier från berörda borgenärer, eller om sådana inte finns, kan det dock leda till att konkursen avslutas utan att en fastighet ens bjudits ut till försäljning. Vidare kan det framstå som svårförklarligt att staten betalar förvaltarens arvode, som uttryckligen är en konkurskostnad, för misslyckade försäljningsförsök men inte utlägg som förvaltaren gjort för att få dessa till stånd.

Mot en utvidgad rätt till ersättning skulle i och för sig kunna anföras att man inte bör stimulera 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. Förvaltaren har dock en skyldighet att avveckla boet på ett sätt som ger maximalt utfall för borgenärerna bl.a. genom att minimera kostnaderna. Faran för att en mängd onödiga försäljningsförsök kommer till stånd torde vara liten.

Övervägande skäl talar alltså för att en ordning bör införas som garanterar konkursförvaltare ersättning för utlägg för att få

till stånd försäljningar av boets fastigheter. Är förvaltaren för att kunna genomföra en försäljning av fast egendom tvungen att göra utlägg av egna medel, bör de utläggerna kunna ersättas av staten, om de varken kan utgå ur egendomens avkastning eller köpeskilling eller ur boet i övrigt.

Ersättningsmöjligheten bör just begränsas till kostnader för försäljning av fast egendom. Det kan visserligen göras gällande att det föreligger behov av samma typ av reglering beträffande annan egendom i boet. I de fallen finns dock inte samma allmänna intresse av att trygga att försäljningsförsök kommer till stånd som beträffande fastigheter. När det gäller annan egendom än fastigheter får det därmed ankomma på berörda borgenärer att, genom garantier eller förskott, trygga försäljningsförsök som de anser vara motiverade.

Ersättningen bör endast omfatta utlägg för sådana kostnader som direkt föranleds av egendomens försäljning. Den bör fastställas av domstolen i samband med att en konkurs skrivs av.

#### *Ett särskilt kostnadsansvar*

En ordning där staten ersätter försäljningskostnaderna kan åstadkommas antingen genom att bestämma att kostnaderna skall anses vara konkurskostnader eller genom att införa ett särskilt kostnadsansvar.

Vad som avses med konkurskostnader framgår av en uttömmande uppräkningslista i 14 kap. 1 § konkurslagen (1987:672). De centrala posterna är arvode till förvaltaren och vissa andra personer som varit verksamma i förvaltningen samt vissa av statens kostnader för förfarandet. Bland konkurskostnaderna ingår även kostnadsersättning till förvaltaren. Som exempel på kostnader som skall ersättas inom ramen för denna post har i lagens förarbeten angetts utlägg för nödvändiga resor och för förvaring av gäldenärens redovisningshandlingar. Av rättspraxis framgår att även kostnader för fotokopior, porto och telefaxsändningar omfattas.



Syftet med detta förslag är att skapa bättre förutsättningar för förvaltare att sälja fastigheter som annars kunnat bli herrelösa. Ur konkurskostnadssynpunkt kan det visserligen hävdas att det inte finns någon principiell skillnad mellan sådana utlägg som förvaltaren gör för att sälja fast egendom och förvaltarens andra utlägg. I dag bestäms gränsen för vad som avses med konkurskostnader dock ytterst av domstolarna genom tolkning av 14 kap. 1 § konkurslagen. Det framstår som olämpligt att lagstifta om att en viss typ av utlägg som en förvaltare gör skall anses utgöra konkurskostnad utan att samtidigt mer övergripande ta ställning till hur förvaltarens anspråk på ersättning för olika typer av utlägg skall bedömas. Ett sådant ställningstagande kräver principiella överväganden som inte bör göras inom ramen för detta ärende. Mot den bakgrunden framstår ett särskilt reglerat kostnadsansvar för försäljningsutlägg – motiverat av det samhälleliga intresset att undvika herrelösa fastigheter – som bäst ägnat att uppfylla lagstiftningens ändamål.

### 3.4 Särbehandling i konkurs av kostnader för åtgärdande av miljöbelastade fastigheter

<p><b>Bedömning:</b> Det bör inte införas några bestämmelser om förmånsrätt eller annan särbehandling i konkurs av kostnader för åtgärdande av miljöbelastade fastigheter.</p>
--

**Bakgrund:** Som tidigare nämnts är en vanlig anledning till att en fastighet som ingår i ett konkursbo inte kan säljas att den är förorenad eller misskött i sådan utsträckning att det skulle vara förenat med stora kostnader att åtgärda bristerna. Förelägganden att åtgärda brister på fastigheten kan ha meddelats. Är kostnaderna för åtgärdandet av fastigheten större än dess värde i åtgärdat skick går fastigheten inte att sälja.

Ansvar för att hålla fastigheten i skick och följa förelägganden om att åtgärda missförhållanden på denna åvilar, som tidigare redogjorts för, i regel fastighetsägaren.

En fastighetsägare som försätts i konkurs och som före konkursbeslutet förelagts att åtgärda missförhållanden på fastigheten saknar möjlighet att under konkursen efterkomma föreläggandet, eftersom rådigheten över fastigheten då tillkommer konkursförvaltaren. Även om rådigheten skulle återgå till fastighetsägaren skulle denne i regel, på grund av brist på medel, sakna reell möjlighet att efterkomma ett föreläggande.

Om åtgärder utförts på fastighetsägarens bekostnad före konkursen, blir fordran oprioriterad. Den åtgärdande myndigheten skulle i regel inte få någon utdelning för åtgärderna, utan den värdestegring på fastigheterna som åtgärderna lett till skulle i stället komma fastighetspanthavarna tillgodo.

Om konkursboet driver konkursgäldenärens verksamhet på en fastighet vidare kan konkursboet föreläggas att åtgärda missförhållanden på fastigheten. Även om verksamheten inte drivs vidare kan det i vissa fall finnas möjligheter att rikta ett föreläggande mot konkursboet (jfr NJA 1984 s. 602). Den myndighet som i en sådan situation låter utföra åtgärder på det förelagda konkursboets bekostnad får en fordran mot konkursboet, vilken skall betalas före fordringarna mot konkursgäldenären.

**Skälen för bedömningen:** En möjlighet att förbättra förutsättningarna för att missförhållanden på en fastighet åtgärdas, trots en konkurs, kan vara att ge förtur till utdelning i konkursen för fordringar avseende kostnader för att åtgärda missförhållandena. Detta skulle kunna ske genom att låta sådana fordringar utgöra massafordringar, genom att tillerkänna dem allmän förmånsrätt i konkursen eller genom att skapa en legal panträtt i fastigheten. En följd av samtliga alternativ är att andra borgenärer i konkursen drabbas, eftersom utdelning på sämre prioriterade eller oprioriterade fordringar minskar i motsvarande mån.

Genom lagändringar som träder i kraft den 1 januari 2004 sker väsentliga ändringar i förmånsrätten. Förmånsrätterna för skatter respektive hyror avskaffas och företagshypoteket omvandlas till en allmän förmånsrätt benämnd företagsinteckning. Förslagen bygger på Förmånsrättsutredningens betänkande SOU 1999:1. Utredningens principiella överväganden i frågan om förmåns-

rätter förtjänar att uppmärksammas i detta sammanhang. Den skriver bl.a. följande.

Som antytts går det ofta att åberopa goda skäl för än den ena och än den andra förmånsrätten. Eftersom den som får en förmånsrätt till fullo uppskattar värdet av förmånsrätten, medan dess nackdel pulvreras hos många andra borgenärer, är det frestande för lagstiftaren att införa förmånsrätter. Historiskt kan man se hur förmånsrätterna gärna ökar genom enskilda beslut, varefter de skärs ner vid en samlad översyn av förmånsrättsordningen.

Reformen syftar bl.a. till att öka intressegemenskapen mellan och likabehandlingen av borgenärerna vid konkurs och att öka utdelningen till oprioriterade borgenärer. En särbehandling i förmånsrättshänseende av aktuella fordringar går således i en annan riktning än den förestående reformen.

Därtill kommer att en förmånlig behandling av kostnader för åtgärder på miljöbelastade fastigheter i konkurssituationer inte skulle vara någon fullständig lösning av problemen med de herrelösa fastigheterna. I de fall där medlen i boet inte räcker till för att bekosta de nödvändiga åtgärderna på fastigheten skulle berörda myndigheter inte vara hjälpta av en förmånligare konkursrättslig behandling av fordringarna. En legal panträtt i fastigheten skulle inte räcka till i de fall där åtgärdskostnaderna vida överstiger fastighetens värde i åtgärdat skick.

Av nu redovisade skäl kan det inte anses motiverat att vidare överväga frågan om en särbehandling i konkurs av kostnader för åtgärdande av miljöbelastade fastigheter.

### 3.5 Personligt ansvar för personer med inflytande över den verksamhet som den upplösta sammanslutningen bedrivit

**Bedömning:** Ansvar för personer med bestämmande inflytande över en verksamhet bör inte införas i detta sammanhang.

**Bakgrund:** Ett grundläggande problem med herrelösa fastigheter är, som framkommit, svårigheterna att göra någon ekonomiskt ansvarig för att vidta de åtgärder på fastigheterna som krävs för att förebygga skador och olägenheter. Detta problem kan till viss del lösas genom att ställföreträdare, aktieägare eller andra med insyn eller del i den juridiska person som bedrivit verksamhet på fastigheten görs personligen ansvarig för att vidta sådana åtgärder på fastigheten som krävs enligt exempelvis miljöbalken.

Denna fråga har tidigare diskuterats inom associationsrätten och miljörätten. I lagrådsremissen till miljöbalken lämnades ett förslag till regler om ansvarsgenombrott. Efter kritik från Lagrådet, som bl.a. pekade på att frågan om ansvarsgenombrott ingick i Aktiebolagskommitténs större översyn av aktiebolagslagen, beslutade regeringen att avvakta kommitténs betänkande (se prop. 1997/98:45, del I, s. 359).

I Aktiebolagskommitténs slutbetänkande SOU 2001:1 lämnas ett förslag om ansvarsgenombrott när det gäller efterbehandlingsansvar enligt miljöbalken. Förslaget går i korthet ut på att, om en verksamhetsutövare inte kan uppfylla sitt efterbehandlingsansvar på grund av exempelvis obestånd, så ansvarar i skälig omfattning den som genom att utöva ett bestämmande inflytande över verksamheten i avsevärd grad medverkat till denna oförmåga. Kommitténs betänkande har remissbehandlats och bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

**Skälen för bedömningen:** En ordning med möjlighet till ansvarsgenombrott enligt Aktiebolagskommitténs förslag skulle kunna bidra till att lösa vissa av problemen med miljöskadade herrelösa fastigheter. Ett personligt ansvar skulle dessutom verka

preventivt. Förslaget om ansvarsgenombrott för personer med inflytande över verksamheten innebär samtidigt ett avsteg från principen om begränsat ansvar för ägare och andra med inflytande över verksamheten i aktiebolag och andra juridiska personer med begränsat personligt ansvar.

Förslaget är, tillsammans med andra omfattande ändringar i aktiebolagslagen, under övervägande i Regeringskansliet. Det saknas därför anledning att i detta sammanhang föreslå några ändringar beträffande ansvar för personer med betydande inflytande över juridiska personers verksamhet.



## 4 Ansvar för konkurskostnader när högre rätt upphäver ett beslut om konkurs

**Förslag:** Om ett beslut om konkurs upphävs av högre rätt, skall sökanden ersätta konkursgäldenären för konkurskostnader som inte kan hänföras till omständigheter som beror på gäldenären.

**Bakgrund:** Enligt 14 kap. 2 § konkurslagen (1987:672) skall konkurskostnaderna utgå ur konkursboet framför andra skulder som boet ådragit sig. I den mån kostnaderna inte kan tas ur boet, skall de betalas av staten, om inte något annat följer av 3 §. Om en konkurs uppstått på ansökan av någon annan borgenär än staten och konkursen skrivs av skall enligt 3 §, om konkurskostnaderna inte kan tas ur boet, borgenären svara för dessa, dock högst med ett belopp som motsvarar en tiondel av basbeloppet.

Enligt 2 kap. 25 § konkurslagen skall, om högre rätt upphäver ett beslut om konkurs, egendomen i boet återställas till gäldenären i den mån den inte behövs för betalning av konkurskostnaderna och andra skulder som boet ådragit sig.

I vissa fall kan dock gäldenären undgå att betala konkurskostnaderna. I avgörandet NJA 1998 s. 214 fann Högsta domstolen att konkurskostnaderna inte skulle utgå ur boet utan betalas av staten. Konkursbeslutet hade då undanröjts av högre rätt på grund av ett grovt rättegångsfel bestående i att gäldenären inte kallats till konkursförhandlingen på ett korrekt sätt.

Frågan hur kostnaderna skall fördelas när ett konkursbeslut undanröjts efter det att överrätten gjort en annan bedömning av omständigheterna i ärendet, utan att rättegångsfel ansetts

föreligga, behandlades i avgörandet NJA 2003 s. 248, där Högsta domstolen fann att kostnaderna skulle utgå ur konkursboet.

Frågan om ansvar för konkurskostnader sedan konkursbeslutet upphävts i högre rätt har också behandlats av Europadomstolen för de mänskliga rättigheterna i en dom av den 16 september 2003, mål nr. 38993/97. Domstolen har bedömt förenligheten av de svenska bestämmelserna med skyddet för egendom i första artikeln i tilläggsprotokollet av den 20 mars 1952 till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Omständigheterna i den bakomliggande tvisten framgår huvudsakligen av avgörandet NJA 1996 C61. Domstolen fann att den svenska regleringen, under de förutsättningar som var för handen i det målet, inte var förenlig med tilläggsprotokollet.

## Skälen för förslaget

### *En begränsning av konkursgäldenärens ansvar*

Vid införandet av konkurslagen diskuterades hur konkurskostnaderna borde fördelas när ett beslut om konkurs upphävts av högre rätt. Bedömningen gjordes att kostnaderna alltid borde utgå ur konkursboet. Som skäl för ställningstagandet framhölls särskilt behovet av att förmå gäldenären att redan i tingsrätten göra allt för att undvika ett konkursbeslut. En annan reglering skulle kunna leda till att gäldenären i den situationen var mindre aktiv än han borde vara (se prop. 1986/87:90, s. 206f).

Om ett konkursbeslut upphävs av högre rätt, torde det i allmänhet bero på att gäldenären först då vidtagit nödvändiga åtgärder för att förhindra konkursen. Det behov som påtalades vid konkurslagens tillkomst av att ge gäldenären en anledning att redan i första instans vara så aktiv som kan krävas av honom föreligger alltså. En ordning som innebär att gäldenären alltid får ansvara för kostnader – även om hans agerande inte bidragit till konkurskostnaderna – har dock visat sig mindre lämplig och kan stå i strid med Europakonventionens skydd för egendom. Det bör därför införas en möjlighet för den gäldenär som utan



egen förskyllan försatts i konkurs att undkomma ansvaret för konkurskostnaderna.

En avvägning bör göras mellan, å ena sidan, önskan att motivera gäldenären att vara aktiv i processen och, å andra sidan, behovet av att ta tillvara gäldenärens rätt, om han oriktigt blivit försatt i konkurs, trots att han gjort allt vad som ankommit på honom för att förhindra ett sådant beslut. En rimlig avvägning är att gäldenären slutligt får bära de kostnader som kan hänföras till omständigheter som beror på honom. Gäldenärens ansvar bör alltså omfatta de kostnader som uppkommit genom att han försummat att vidta de åtgärder som stått till buds för honom för att förhindra ett konkursbeslut. Det kan avse t.ex. kostnader som uppkommit genom att gäldenären försatts i konkurs eftersom han först i högre instans visat att han har tillgångar eller först då betalat eller framställt invändningar mot borgenärens fordringar. Även kostnader som orsakats av gäldenärens agerande sedan han försatts i konkurs, exempelvis genom att föranleda förvaltaren att vidta onödiga åtgärder, bör omfattas av gäldenärens ansvar.

#### *Sökanden bör ansvara för konkurskostnaderna*

I vissa fall gäller enligt konkurslagen att sökanden skall svara för konkurskostnaderna. Om en konkursansökan ogillas, skall normalt sökanden ersätta gäldenären dennes rättegångskostnader. Saknade borgenären när han gav in sin konkursansökan skälig anledning att anta att gäldenären var på obestånd, skall han dessutom ersätta gäldenären den skada som skäligen kan antas ha orsakats denne genom ansökningen och dess handläggning (se 17 kap 3 § första stycket konkurslagen). Det framstår som naturligt att sökanden även bör ersätta de konkurskostnader som hans ansökan gett upphov till, om ansökan slutligt ogillas och kostnaderna inte vållats av gäldenären.

En ordning där konkurskostnaderna som nu är fallet primärt utgår ur konkursboet fyller flera praktiska funktioner. Dels kan förvaltarens arvode utbetalas till denne omedelbart sedan det

fastställts, utan att en prövning av vem som slutligt skall bära kostnaden behöver vara avslutad, dels kan sådana konkurskostnader som förfaller under konkursen betalas med boets medel, utan att det finns någon risk för att pengar kan behöva återbetalas till boet. En ordning bör därför eftersträvas som tillgodoser både det praktiska behovet av att primärt kunna ta konkurskostnaderna ur boet och gäldenärens ovan beskrivna rätt att inte behöva stå för konkurskostnader som han inte kan sägas ha medverkat till.

För att uppnå de eftersträvide målsättningarna bör dagens ordning, där konkurskostnaderna tas ur boet, kompletteras med en skyldighet för sökande borgenär att ersätta gäldenären för konkurskostnader som utgått ur boet och som inte kan hänföras till omständigheter som beror på gäldenären. Det framstår som lämpligt att i processuellt hänseende ansluta till gäldenärens möjlighet att utan stämning framställa yrkande om skadestånd mot borgenären med anledning av en ogrundad konkursansökan. Det kommer således att bli möjligt för gäldenären att framställa ett krav mot sökanden om att denne skall ersätta honom för de konkurskostnader som utgått ur boet. Kravet kan framställas vid den domstol som har att fastställa förvaltarens arvode. Rättens prövning av anspråket kommer att följa de processuella regler som gäller för prövning av ett sådant skadeståndsanspråk.

## 5 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

**Förslag:** De föreslagna författningsändringarna skall träda i kraft den 1 januari 2005. Den nya föreskriften om sökandens ansvar för konkurskostnaderna skall dock inte gälla när beslutet om konkurs har fattats före ikraftträdandet.

**Skälen för förslaget:** Ändringarna bör kunna träda i kraft den 1 januari 2005.

Övergångsbestämmelser behövs endast för den nya regleringen beträffande konkurssökandens ansvar för konkurskostnader. Ett kostnadsansvar för sökanden bör endast komma i fråga när konkursbeslutet fattats efter det att lagändringen trätt i kraft.



## 6 Ekonomiska konsekvenser

Införandet av en möjlighet att förordna god man för upplösta juridiska personer är inte förenat med några kostnader för staten. Förslaget är avsett att skapa en möjlighet för framför allt kommuner att mer rationellt hantera herrelösa fastigheter och kunna tillgodogöra sig den värdestegring som blir följd av att fastigheten åtgärdas. I dag kan en kommun tvingas vidta akuta åtgärder enligt räddningstjänstlagen. Tanken är att en kommun skall utnyttja möjligheten till expropriation när det ur kommunens synvinkel framstår som befogat.

Enligt förslaget kommer kommunen i regel att stå för kostnader som är förknippade med förordnandet av den goda mannen, bl.a. arvudet. Dessa kostnader kan dock antas vara försumbara i sammanhanget. I regel kommer också kommunen själv vara den som är sökande i expropriationsärendet. Antalet ärenden om förordnande av god man kan antas bli mycket begränsat.

Kostnaderna för överförmyndarnas hantering av ärenden om förordnande av god man torde bli ytterst begränsade med tanke på det ringa antal förordnanden det kan bli fråga om.

Det subsidiära statliga ansvaret för förvaltarens utlägg för försäljning av fast egendom som ingår i konkursbon torde komma att aktualiseras endast i begränsad omfattning. En viss ökning av statens kostnader för konkursförfaranden kan dock antas uppkomma. Kostnaden skall finansieras inom ramen för befintliga anslag. Denna kostnad torde emellertid väl uppvägas av de besparingar som uppkommer genom att fast egendom i något större utsträckning än tidigare kan förväntas bli såld i samband

med avveckling av konkursbon. Detta torde främst komma kommunerna till del, men även statens kostnader för saneringsåtgärder kan förväntas minska. Om fastigheterna säljs minskar riskerna för att staten skall behöva bidra till finansieringen av saneringsåtgärder m.m. på fastigheterna.

Förslaget om att sökande borgenär i vissa fall skall betala konkurskostnaderna när ett beslut om konkurs upphävs minskar något statens kostnader för konkursförfaranden genom att staten inte längre i några fall kan hållas primärt ansvarig för konkurskostnader i aktuella situationer. Staten kan dock i egenskap av borgenär bli skyldig att stå för konkurskostnader om en konkurs där staten varit sökande upphävs.

## 7 Författningskommentar

### 7.1 Förslaget till ändring i expropriationslagen (1972:719)

#### 3 kap. Tillstånd till expropriation m.m.

*2 a § Om ansökan om expropriationstillstånd rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.*

*Om en god man behöver förordnas enligt första stycket, skall regeringen eller den myndighet som avses i 1 § andra stycket anmäla detta hos överförmyndaren.*

Paragrafen, som är ny, ger en möjlighet att i ärenden om expropriation förordna god man för en upplöst sammanslutning. Övervägandena finns i avsnitt 3.2. Paragrafen har utformats efter förebild av 4 kap. 12 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Av 15 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) följer att paragrafen tillämpas också i mål om inlösen enligt den lagen. Avsikten är att den upplösta juridiska personen genom förordnandet av en god man skall återfå sin rättshandlingsförmåga.

Av första stycket framgår att expropriationen skall gälla en fastighet som ägs av en upplöst sammanslutning. Begreppet ”sammanslutning” är avsett att täcka alla former av juridiska personer. Ägandeförhållandet framgår i regel av fastighetsregistret. Den gode mannen utses av överförmyndaren enligt 11 kap. föräldrabalken. De grundläggande reglerna om godman-

skap i föräldrabalken skall gälla även gode män som utsetts enligt denna bestämmelse. Till uppdraget skall enligt 11 kap. 12 § föräldrabalken utses en rättrådig, erfaren och i övrigt lämplig man eller kvinna och den gode mannen står, enligt 12 kap. 9 §, under överförmyndarens tillsyn. Det ankommer på den gode mannen att bevaka den upplösta sammanslutningens intressen. Vad som huvudsakligen torde komma ifråga är att motverka att fastigheten exproprieras till underpris. Det ligger dock i sakens natur att de fastigheter som det här är fråga om ofta helt saknar värde.

I *andra stycket* anges att det är den myndighet som handlägger en ansökan om expropriationstillstånd, dvs. i regel länsstyrelsen, som skall anmäla hos överförmyndaren att det finns behov av att förordna god man. Expropriationssökanden kan alltså inte själv anmäla behovet hos överförmyndaren.

Om expropriationstillstånd inte beviljas, upphör uppdraget när handläggningen av tillståndsärendet slutar. Om tillstånd meddelas men saken inte fullföljs genom stämningsansökan, upphör uppdraget när tillståndet förfaller. Om expropriationen fullföljs, upphör uppdraget när domstolens handläggning av målet avslutats. Om i undantagsfall ersättning skall betalas ut till den upplösta sammanslutningen, bör det även ankomma på den gode mannen att ansöka om att den upplösta sammanslutningen skall träda i likvidation. Om en likvidator utses, finns inte längre förutsättningar för den gode mannens uppdrag. Uppdraget får då anses slutfört.

## 5 kap. Rättegången i expropriationsmål m.m.

*5 a § Om talan avser en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.*

*Om en god man behöver förordnas enligt första stycket, skall domstolen anmäla detta hos överförmyndaren.*



Paragrafen är ny och ger möjlighet att förordna god man för en sammanslutning som upplöses först efter det att en ansökan om expropriation gjorts men innan ansökan fullföljts. Beträffande första stycket, se kommentaren till 3 kap. 2 a §. I andra stycket anges att anmälan till överförmyndaren i dessa fall skall göras av domstolen.

## **6 kap. Betalning av expropriationsersättning och fullbordande av expropriation m.m.**

2 § Nedsättning enligt 1 § första stycket skall ej ske, om fastigheten icke svarar för beviljad eller sökt in-teckning eller om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att ersättningen utbetalas till den ersättningsberättigade. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, gäller vad som sagts nu endast om dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation föreligger. Medgivande fordras dock ej av den för vars rätt expropriationen är väsentligen utan betydelse.

*Nedsättning skall alltid ske om god man enligt 11 kap. föräldrabalken förordnats att företräda en upplöst sammanslutning i frågor som rör expropriationen.*

Ett nytt *andra stycke* har införts som innebär att expropriationsersättningen alltid skall nedsättas om god man förordnats att företräda en upplöst sammanslutning i ärendet. Bestäm-melsen, som kommenterats i avsnitt 3.2, syftar till att säkerställa att den gode mannens arvode alltid kan utgå ur expropriations-ersättningen, om sådan fastställs. Enligt 3 § bestämmer domsto-len i vad mån nedsättning skall ske.

18 § Nedsatta eller uttagna medel skall jämte upplupen ränta utbetalas av länsstyrelsen till den som är berättigad till medlen.

Vid utbetalning av medel som enligt domstolens bestämmande skall nedsättas äger, med de avvikelser som anges i tredje till femte styckena, bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Om rätt för

innehavare av pantbrev att avstå från sin rätt till betalning och verkan därav finns särskilda bestämmelser.

Är fastigheten, förutom av inteckning, besvärad av särskild rätt som minskar fastighetens värde och har sämre rätt än inteckningen, skall borgenär som har panträtt på grundval av inteckningen erhålla betalning som om fastigheten icke besvärades av rättigheten, i den mån det krävs för att han skall få full betalning för sin fordran. Ersättningen för rättigheten skall minskas i motsvarande mån.

Har löseskilling eller intrångsersättning av domstolen bestämts till högre belopp än fastighetens ägare har yrkat och uppstår efter betalning av de fordringar som skall utgå ur ersättningen överskott som ej faller inom det yrkade beloppet, skall överskottet återställas till den exproprierande.

*Har god man förordnats för en upplöst sammanslutning, skall dennes ersättning betalas med de nedsatta medlen före andra fordringar.*

I paragrafen behandlas utbetalning av nedsatt expropriationsersättning. I det *femte stycket*, som är nytt, anges att ersättning till en god man som företrätt en upplöst sammanslutning i expropriationsärendet skall utgå ur expropriationsersättningen, före andra fordringar. Vid fördelningen av expropriationsersättningen tillämpas, enligt andra stycket, utskökningsbalkens regler om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion. Den gode mannens arvode behandlas på samma sätt som arvode till konkursförvaltaren behandlas när en fastighet som tillhör ett konkursbo säljs exekutivt, dvs. arvodet utgår först ur köpeskillingen.

## 7.2 Förslaget till ändring i konkurslagen (1987:672)

### 14 kap. Konkurskostnader

2 § Konkurskostnaderna skall utgå ur konkursboet framför andra skulder som boet har ådragit sig. I den mån konkurskostnaderna inte kan tas ut ur boet, skall de betalas av staten, om inte något annat följer av 3 §.

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

Paragrafen behandlar ansvarsordningen för konkurskostnader och andra skulder som boet ådragit sig. Överväganden finns i avsnitt 3.3. Genom det nya *andra stycket* införs en möjlighet till ersättning av staten för vissa kostnader som inte är konkurskostnader enligt 1 §. Med kostnader för försäljning avses kostnader för sådana åtgärder som syftar till egendomens avyttrande. Som exempel kan anges kostnader vid en exekutiv försäljning och kostnader för sådana annonser som publiceras i syfte att marknadsföra en försäljning av boets egendom. Kostnader för olika typer av åtgärder på fastigheten och kostnader för att hålla denna försäkrad, omfattas inte. En förutsättning för att ersättning skall utgå är att det är förvaltaren som har haft kostnaden. Har till exempel annonsering skett i en tidning på kredit, kan tidningen inte göra gällande en rätt till ersättning av staten.

En ytterligare förutsättning är att det inte finns några andra medel i boet som kan täcka kostnaden. Ersättningen aktualiseras alltså normalt endast i samband med avskrivning av en konkurs.

Ersättning enligt denna bestämmelse skall efter framställning från förvaltaren fastställas av domstolen. En bestämmelse därom finns i 14 §. Eftersom bestämmelsen inte berör konkurskostnader, påverkas inte omfattningen av en borgenärs ansvar enligt 3 §.

8 § I andra fall än de som avses i 9 § tredje stycket och 10 § skall rätten, innan arvodesframställningen prövas, inhämta yttrande i arvodesfrågan

av tillsynsmyndigheten samt ge gäldenären och de borgenärer som hos rätten har begärt det tillfälle att yttra sig över framställningen inom viss tid, minst två och högst fyra veckor. I fall som sägs i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmånsrätt i egendomen ges tillfälle att yttra sig över framställningen. *Om högre rätt upphävt konkursbeslutet, skall den borgenär på vars ansökan konkursen uppstått ges tillfälle att yttra sig över framställningen.*

Rätten får hålla förhandling i arvodesfrågan, om den finner skäl till det. Till förhandlingen skall förvaltaren, tillsynsmyndigheten, gäldenären samt de borgenärer som har begärt att få yttra sig över arvodesframställningen kallas. I fall som avses i 6 § tredje stycket skall varje känd borgenär som har särskild förmånsrätt i egendomen kallas. *Om högre rätt upphävt konkursbeslutet, skall den borgenär på vars ansökan konkursen uppstått kallas.*

Genom tillägget till paragrafen säkerställs att den borgenär som kan komma att slutligt få betala konkurskostnaderna bereds tillfälle yttra sig över förvaltarens arvodesframställning. Borgenären skall också kallas om rätten håller förhandling i arvodesfrågan.

**10 §** Om konkursen avskrivs eller läggs ned eller om efterutdelning enligt 11 kap. 21 § äger rum, skall rätten höra tillsynsmyndigheten innan arvode till förvaltaren bestäms.

Hänvisningen i paragrafen till fall där konkursen upphävts har utgått. Genom ändringen kommer det ordinarie förfarandet i 8 § att användas när arvode bestäms sedan högre rätt upphävt ett konkursbeslut.

**14 §** Avskrivs konkursen enligt 10 kap. 1 §, skall rätten bestämma kostnadsersättningen *och ersättningen enligt 2 § andra stycket* till förvaltaren samtidigt som arvodet bestäms. Tillsynsmyndigheten skall höras också över begäran om ersättning för kostnader.

Ersättning till förvaltaren för utlägg denne gjort för försäljning av fast egendom skall fastställas av domstolen. Har förvaltaren

haft utlägg av detta slag, skall han ange det i sin arvodesframställan. Enligt 18 § skall konkursboets kostnader för vård och försäljning av egendom belastad med särskild förmånsrätt fastställas att utgå ur egendomens avkastning eller köpeskilling. Av 2 § andra stycket följer att kostnaderna för egendomens försäljning skall utgå före vårdkostnaderna. Om domstolen finner att ersättning till förvaltaren för utlägg av aktuellt slag varken kan utgå ur egendomens avkastning och köpeskilling eller ut boet, skall domstolen bestämma ersättning att betalas av staten.

## 17 kap. Skadestånd och straff

3 § Om en borgenärs konkursansökan inte bifalls och om borgenären när han gav in sin ansökan saknade skälig anledning att anta att gäldenären var på obestånd, skall borgenären ersätta gäldenären den skada som skäligen kan anses ha orsakats denne genom ansökningen och dess handläggning.

*Om ett beslut om konkurs upphävs, skall den borgenär vars ansökan lagts till grund för konkursbeslutet ersätta gäldenären för konkurskostnader som utgått ur konkursboet. Detta gäller dock inte om konkursen upphävs på grund av att gäldenären har åberopat en ny omständighet. Borgenären svarar inte heller för kostnader som gäldenären i konkursen har orsakat av vårdslöshet eller försummelse. Är flera borgenärer ersättningsskyldiga, svarar de solidariskt.*

Talan om skadestånd enligt första eller ersättning enligt andra stycket skall väckas vid den tingsrätt där ärendet om gäldenärens försättande i konkurs är eller har varit anhängigt. I detta ärende får sådan talan väckas utan stämning.

I paragrafens första stycke regleras borgenärens skyldighet att utge skadestånd till gäldenären vid s.k. obefogad konkursansökan. Genom det nya *andra stycket* införs en rätt för gäldenären att i vissa fall från borgenären få ersättning när en konkurs upphävs. Ersättningen avser sådana konkurskostnader som utgått ur boet. En förutsättning är att kostnaderna inte kan

hänförs till omständigheter som kan sägas bero på gäldenären. Av *andra meningen* framgår att gäldenärens rätt till ersättning inte gäller när en konkurs upphävs på grund av att gäldenären i högre rätt åberopat en ny omständighet. Om exempelvis gäldenären först i högre rätt bestritt borgenärens fordran eller åberopat nya omständigheter beträffande sina förmögenhetsförhållanden och konkursen upphävts på grund av detta, skall alltså någon ersättning inte utgå. Ett ytterligare exempel är att gäldenären åberopat ny bevisning för sin solvens. Enligt den *tredje meningen* skall borgenären inte heller ersätta kostnader som gäldenären vållat av vårdslöshet eller försummelse. Bestämmelsen tar sikte på sådant som inträffar efter det att ett beslut om konkurs fattats. Om gäldenären undanhållit förvaltaren information eller lämnat oriktiga uppgifter eller på annat sätt obstruerat förvaltarens arbete, och därigenom föranlett denne att vidta åtgärder som annars inte varit nödvändiga, är det meningen att konkursgäldenären själv slutligen skall stå för de kostnaderna. I dessa fall är alltså avsikten att kostnaderna skall fördelas mellan gäldenären och borgenären. Gäldenären har rätt till ränta på den ersättning som skall utgå enligt räntelagens (1975:635) bestämmelser (jfr 4 § tredje stycket).

Ändringen i *tredje stycket* innebär att samma processuella regler skall gälla för talan enligt första och andra stycket. En gäldenär som anser sig ha rätt till ersättning kan alltså framställa en sådan begäran i konkursärendet utan att behöva ansöka om stämning.

## **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna**

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Bestämmelserna i 14 kap. 8 och 10 §§ samt 17 kap. 3 § i sin nya lydelse tillämpas dock inte när beslutet om konkurs har fattats före ikraftträdandet.

Om ett beslut om konkurs har fattats före ikraftträdandet gäller enligt bestämmelsen i *andra meningen* inte det nya ansvaret för konkurssökande borgenär för konkurskostnader. I dessa fall behöver domstolen alltså inte heller underrätta respektive kalla borgenären enligt bestämmelsen i 14 kap. 8 §. Det förenklade förfarandet enligt 14 kap. 10 § kan då tillämpas.