

REKONSTRUKTÖR- &
KONKURSFÖRVALTARKOLLEGIET
(REKON) I SVERIGE

Yttrande
2008.06.18

Högsta Domstolen
Box 2066
103 12 Stockholm

Kufstein AB:s konkursbo ./ Hiby AB angående hyresfordran; Mål T 1329-08, rotel 26

REKON får härmed lämna följande yttrande.

I målet har hyresvärden gjort gällande att lokalen inte ställts till dess förfogande förrän betydligt senare än den tidpunkt som följer av 31 § 5 st hyreslagen. Konkursboet å sin sida har gjort gällande bl a att man ställt lokalen till förfogande inom den föreskrivna fristen.

Enligt REKONs mening kan det eventuellt diskuteras om konkursboet varit tillräckligt konkret vid meddelande till hyresvärden om återställande av lokalen, liksom vilket hyresvärdens ansvar är för att klargöranden kommer till stånd mot bakgrund av bl a principerna i första kapitlet avtalslagen om en ondtröende meddelandemottagares passivitet, men REKON avser inte att närmare penetrera de frågorna här. Det som främst oroar REKON är den motivering som tingsrätten anför för sin dom i övrigt, och som HovR uppenbarligen delar. Tingsrätten anför, sid 9, att *"Det har alltså ålegat Konkursboet att vidta sådana åtgärder att lokalerna kunnat utrymmas, såväl när det gäller de delar som har disponerats av Konkursboet som de delar som har hyrts ut i andra hand"*. Detta är en tolkning av gällande rätt som REKON har starka invändningar emot. I den frågan har i målet ingivits ett yttrande av professor Mikael Möller, vari de teoretiska grunderna för lagrummet analyseras. REKON instämmer i allt väsentligt i där framförda slutsatser.

Förutom önskemålet att få till stånd en tolkning som är juridiskt konsistent med obeståndsrättsliga principer i övrigt är det angeläget att beakta ett antal praktiska konsekvenser som uppkommer i konkursförvaltningen om det uppställs ett krav på utrymning av lokalen för att massansvar inte skall uppkomma. Lagstiftaren har, uttryckligen, överlämnat till rättstillämpningen att fastställa vad som krävs för att en lokal skall anses vara ställd till hyresvärdens förfogande. Uttalandet måste ha föranletts av att lagstiftaren utgått från att det kunde föreligga olika situationer som inte alltid gick att förutse och att praktiska överväganden måste få betydelse för bedömningen. Uttalandet måste rimligen ses mot den vid lagstiftningstillfället gällande principen, fastlagd i såväl praxis som doktrin, att konkursboet inte hade något ansvar för att utrymma lokalen i den bemärkelsen att boet kunde lämna kvar den egendom som man inte gjorde anspråk på. Inte heller förelåg någon annan skyldighet att vidta åtgärder med lokalen som gjorde densamma praktiskt möjlig att nyttja av hyresvärden, t ex återställande av för konkursbolaget specialgjorda installationer eller avveckling av undernyttjanderätter.

Utrymningsansvar för fysisk egendom

Om det åläggs konkursboet att fysiskt utrymma lokalen till undvikande av ansvar enligt 31 § hyreslagen uppkommer först och främst ett gränsdragningsproblem om och i vilken utsträckning någon egendom överhuvud kan lämnas kvar, intill gränsen för vad som kan anses vara en normal flyttstädning. Konkursboet tvingas därvid att vid varje enskilt tillfälle undersöka och dokumentera lokalens skick för att säkra bevisning om att densamma är erforderligt utrymd. Kostnaderna härför kan inte anses obetydliga.

Vidare, om boet underlåter att utrymma lokalen kan även begränsad kvarlämnad egendom utan värde, och med begränsad skada för hyresvärden, resultera i att hyresvärden äger göra gällande avsevärda massafordringar i boets senare influtna medel. Ett sådant kvarlämnande kan ha en så enkel förklaring som att boet vid tillfället saknade likvida medel för omhändertagande och bortforsling och det av konkursutredningen på ett så tidigt stadium inte har klarlagts att medel faktiskt skulle komma att flyta in till allmänna boet. Eftersom förvaltaren enligt klar praxis inte har möjlighet att såsom konkurskostnad få täckning för sina utlägg för massakostnader för omhändertagande av egendom utan värde när medel i boet saknas, finns knappast någon möjlighet att på ett sådant stadium skapa erforderliga resurser. Alla framtidsutsagor är med nödvändighet mer eller mindre osäkra och det är inte rimligt att förvaltaren genom utlägg förväntas ta den risken personligen. Om allmänna medel sedan tillförs boet kommer hyresvärden därigenom att på ett fullständigt slumpartat sätt att tillerkännas en kompensation som helt kan sakna samband med den olägenhet som kvarlämnandet innebär. Eftersom kostnaderna för utrymning normalt kan antas utgöra en bråkdel av återstående hyror i ett hyresavtal med någorlunda längd, uppkommer ett systematiskt gynnande av hyresvärdarna på konkursbonas, dvs övriga borgenärers, bekostnad.

Redan vid avflyttningssituationer när det inte är fråga om konkurs är tvister om ersättning för lokalens skick förhållandevis vanliga, och detta trots att det nog ofta avser förhållandevis begränsad ersättning till hyresvärden. Om hyresvärdens kompensation vid förekommande brister mångfaldigas, därigenom att ersättningen inte styrs av hyresvärdens skada utan helt schablonmässigt utgörs av återstående hyror under hyresperioden kan det förväntas att ett legalt utrymningskrav i konkurssituationer resulterar i omfattande krav och rättsliga mellanhavanden. I tillägg må påpekas att ett sådant system med ett totalt frikopplande av kompensation från inträffad skada strider mot svensk skadeståndsrättslig rättstradition.

I alla konkursförsatta företag oavsett storlek kan man förvänta sig förekomsten av tredje mans egendom, alltifrån leasade kopiatorer till större produktionsanläggningar med främmande äganderättsanspråk av något slag. Hittills har såvitt avser egendom som boet inte vill lösa i de flesta fall gällt att konkursboet anvisar separatister och motsvarande att avhämta egendomen, och i den utsträckning det inte kan ske inom den tid som boet disponerar lokalen hänvisas till att kontakta hyresvärden för överenskommelse om avhämtande. Ett skäl för att hänvisa till hyresvärden är ofta att boet därigenom förkortar den tid som man måste ha tillträde till lokalerna. Hyresvärden utestängs därigenom inte från lokalerna längre och i större omfattning än nödvändigt. Om utrymning är ett legalt krav, som i konsekvensens namn rimligen då också måste gälla tredje mans egendom, leder det till att konkursförvaltaren alltid måste följa upp fysiskt att all separationsegendom avhämtats i tid eller att giltig överenskommelse mellan separatisten och hyresvärden kommit till stånd, alternativt att konkursboet tvingas att ta omhand och på annan plats förvara egendomen. En sådan hantering är kostsam både vad avser förvaltararvoden och vad avser utlägg. Att konstatera giltiga överenskommelser mellan hyresvärd och separatist om kvarblivande av egendom kan vara mycket svårt i de fall

förvaltaren inte själv deltagit i att sådana kommit till stånd. T ex måste genomgående muntliga överenskommelser avvisas. Förutom att sådana kostnader kan vara svåra att få kompensation för kan på motsvarande sätt som ovan förekomma att boet vid tidpunkten saknar medel för förvaring och omhändertagande. Det är svårt att se hur kravet på boet att i rimlig omfattning vårda och att utlämna egendomen till ägaren är förenligt med ett utrymningskrav när boet saknar medel.

Boets möjligheter att abandonera egendom inskränks, därigenom att boet måste ta befattning med egendom som saknar exekutivt värde om den befinner sig i hyreslokalerna.

Även andra besynnerliga effekter kan uppkomma med en bestämmelse om massaansvar vid bristande utrymning. Det måste anses vara ett åliggande för förvaltaren att minimera boets kostnader för massahyra. Om t ex som i det aktuella fallet lokalerna förhyrs genom två hyresavtal men lokalerna rent fysiskt är sammanhängande kan hyresvärdens ersättning för hyror bli helt olika beroende på var i lokalerna egendom kvarlämnats. Om borttransport inte kan ske kan förvaltaren för att minska massakostnaderna tvingas låta flytta omkring abandonerad egendom till den av lokalerna som har lägst sammanlagd hyra. Om boet saknar medel att köpa in sådana tjänster externt bör förvaltaren således, för att undgå verkningen av KonkL 14:1 och 14:2, låta utföra åtgärden genom utnyttjande av egen personal, oftast biträdande jurister, till mångdubbel kostnad för boet. Detta är inte rimligt.

Ovanstående praktiska problem och besynnerliga effekter talar starkt emot att det skulle föreligga ett utrymningsansvar för boet. Gränsen för när lokalen skall anses ställd till hyresvärdens förfogande i lagens mening måste istället gå där förfoganderätten till lokalen i rättsligt avseende överförs från konkursboet till hyresvärden, innebärande att boet med rättslig verkan avstått från att disponera lokalen ytterligare. Omvänt beskrivet äger hyresvärden från den tidpunkten disponera fritt över lokalen i den bemärkelsen att konkursboets ditillsvarande rätt att disponera denna avskurits. Gränsen är således överförande av rådigheten till lokalen. (Parantetiskt må därvid möjligen anföras att överlämnade av nycklarna rimligtvis inte kan vara avgörande för när rådigheten skall anses överförd, eftersom innehavet av dessa i sig knappast skapar rådigheten. Boet kan ju ha fler nycklar eller andra möjligheter att disponera lokalen. Om boet överlämnar nycklar men meddelar hyresvärden att man gör fortsatt anspråk på att disponera lokalerna för något boets ändamål kan förfoganderätten inte anses ha övergått till hyresvärden. Att det trots det görs en hänvisning i förarbetena torde bero av att överlämnande av nycklar i hyressammanhang har ett symboliskt innehåll som normalt markerar att man avser att åstadkomma en förändring i förfoganderätten).

Utrymningsansvar för underhyresgäst

Domstolarna har inte gjort någon egentlig skillnad mellan utrymning av konkursboets fysiska egendom och att frigöra lokalen från en underhyresgäst. I det sistnämnda fallet är problemet emellertid ett annat, nämligen det att konkursboet saknar legala möjligheter att i förtid få avslutat ett gällande andrahandskontrakt mot hyresgästens vilja. Till att börja med måste konstateras att konkursboets möjlighet att överhuvud kunna agera mot andrahandshyresgästen är att boet inträder i avtalet mot denne, med det ansvar för fullgörande av kontraktet som detta för med sig. Konkursbolagets konkurs eller egen bristande hyresbetalning är emellertid ingen giltig grund för uppsägning av underhyresgästen enligt hyreslagen. Denne har förfoganderätt till lokalen i relationen med förstahandshyresgästen och även om konkursförvaltaren övertar konkursgäldenärens rådighet över dennes egendom så medför detta inte på

något sätt att den förfoganderätten bryts. De åtgärder som domstolarna menar att boet skulle ha vidtagit för att utrymma lokalen avseende andrahandshyresgästen mot dennes vilja existerar helt enkelt inte. Konkursboet kan lika lite som hyresvärden utestänga andrahandshyresgästen från lokalerna utan att göra sig skyldig till brottslig gärning. Och en begäran om avhysning får bedömas som utsiktslös, eftersom det saknas grund härför. En helt annan sak är att hyresvärden genom avhysning av förstahandshyresgästen därmed även får andrahandshyresgästen avhyst. Den frågan disponerar emellertid inte boet över.

Rättsläget är således sådant att konkursboet saknar handlingsalternativ för att angripa ett giltigt andrahandskontrakt. Att mot den bakgrunden i rättstillämpningen uppställa ett utrymningskrav innebär att i samtliga fall då det föreligger en andrahandshyresgäst så skall konkursboet med all egendom tillhörig allmänna boet svara för samtliga hyreskostnader kontraktstiden ut, eller i vart fall så länge andrahandshyresgästen sitter kvar i lokalen. En sådan ordning öppnar upp för otillbörliga överenskommelser mellan hyresvärden och konkursgäldenären. Genom att en blivande konkursgäldenär kan upplåta hyresrätt i andra hand, med hyresvärdens medgivande, kan gäldenären i praktiken disponera över allmänna boets tillgångar utan att förvaltaren kan förhindra detta. Fastmera tvingas förvaltaren att administrera avhändandet. Hur hyresvärden och gäldenären – eller snarare dennes ställföreträdare eller aktieägare – sen fördelar dessa medel ligger utom förvaltarens möjlighet att utreda. Likaledes torde förvaltarens möjligheter att finna en återvinningsgrund för en otillbörlig överenskommelse mellan dessa två för det mesta vara utesluten, eftersom dessa knappast kan antas lämna förvaltaren upplysningar i frågan.

Miljösanering efter tidsfristens utgång

En anslutande frågeställning är tingsrättens påstående, sid 9, att *”Även det förhållandet att delar av lokalerna miljösanerades under oktober månad 2005 genom Konkursboets försorg, visar att Konkursboet inte ställt lokalerna till Hibys förfogande.”*

Att ett konkursbo har ett långtgående ansvar för att saneringsåtgärder vidtas, även när boet inte självt förorsakat miljöbelastningen, torde vara helt klart. Hur långt detta ansvar sträcker sig är emellertid mer omdiskuterat. I addition till professor Möllers utredning härom önskar REKON peka på ett mål där Miljööverdomstolen inte beviljade prövningsstillstånd, M 2014-04, beslut 2004-03-19. Sedan konkursboet efter förverkande ställt gäldenärens hyreslokal till hyresvärdens förfogande och därmed förlorat rådigheten över densamma riktade LSt ett saneringsföreläggande mot boet. Miljödomstolen förklarade, efter invändning från boet, att invändningen om bristande rådighet kunde lämnas utan avseende eftersom LSt enligt MB 28 kap 5 § 1 st kunde besluta om tillträde till annans fastighet under viss tid för att efterbehandling skulle kunna ske.

Oavsett vad man anser om förekomsten av sk superförmånsrätter vid sidan om det obeståndsrättsliga systemet är det svårt att hävda att Miljödomstolens ställningstagande inte skulle vara en korrekt rättstillämpning med avseende på lagrummet ifråga ställt mot konkursboets invändning. Att ett konkursbo som lämnat en lokal till hyresvärdens förfogande enligt 31 § hyreslagen, därefter, med stöd av MB 28:5, skulle kunna hävda någon som helst rätt att i något avseende återta förfogandet över densamma utöver vad som fordras för uppfyllande av föreläggandet får hållas för uteslutet. Fråga är därför om en sådan begränsad förfogandemöjlighet enligt MB 28:5 skall ha en avgörande betydelse för hyresvärdens och konkursboets rättsliga ställning. Om LSt, t ex till följd av boets passivitet, istället låtit utföra

åtgärden på boets bekostnad hade knappast kunnat ifrågasättas att boet varken rättsligt eller faktiskt förfogat över lokalen. Frågan uppkommer då om det förhållandet att ett konkursbo frivilligt fullgör en offentligrättslig förpliktelse istället för att så långt möjligt obstruera denna skall bestraffas genom att samtidigt åläggas ett långtgående ansvar för hyreskostnader som inte sammanhänger med boets nyttjande av lokalen. Enligt REKON vore det synnerligen olämpligt om lagstiftaren lade in sådana målkonflikter i lagstiftningen och domstolarna bör i sin rättstillämpning in dubio utgå ifrån att sådana målkonflikter inte är avsedda. Emellertid, om de principer som de aktuella domarna ger uttryck för blir bestående finns ingen annan möjlighet för en rimligt aktsam konkursförvaltare än att vara verksam för att minimera boets massagäld, särskilt om kostnaden inte tillför allmänna boet något mervärde. Obstruktion blir i så fall den föreskrivna handlingsnormen för konkursförvaltarna.

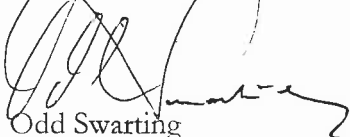
Andra konsekvenser

Att avsluta en konkurs med likvida medel i behåll samtidigt som massagäld utestår obetald får hållas för uteslutet. Om på ovan angivet sätt hyresvärden tillåts att så långt det räcker ianspråkta boets allmänna medel kommer detta att leda till inte bara att utdelningsmedel frångår övriga borgenärer, utan också att förvaltarens arvode måste betalas av staten. Om försäljning av gäldenärens egendom inte förväntas generera något överskott till borgenärerna pga hyresvärdens massafordran men succesivt öka statens subsidiära ansvar för kostnaderna finns inget skäl för förvaltarens att överhuvud befatta sig med egendomen, såvida det inte är fråga om egendom med särskild förmånsrätt. Massaborgenärernas anspråk är ju inte en primär uppgift för förvaltarens att tillgodose. Det är i sådana fall svårt att försvara att staten skall bekosta ansträngningarna att tillgodose massaborgenärernas anspråk, utan ens en möjlighet att ur indragna medel reglera förvaltarens arvode. Konsekvensen i sådana fall blir att det mest förmånliga för boet är att all egendom abandoneras, i de fall det inte med rimlig sannolikhet kan antas att det trots hyreskostnaderna ändå uppkommer ett överskott överstigande förvaltarkostnaderna. Ett utvidgat massansvar för hyreskostnader leder därigenom till att det som är konkursinstitutets huvudsyfte, generalexekution för fördelning mellan borgenärerna, i många fall inte kan uppfyllas.

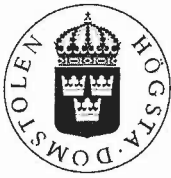
Prövningstillstånd

REKON anser att det är mycket angeläget att det beviljas prövningstillstånd i målet och att ovan beskrivna lagtolkning ges en auktoritativ bedömning. Domarna har väckt stor uppmärksamhet i förvaltarkretsar och innehållet har noga noterats, inte minst beroende på de drastiska konsekvenser domarna kan förväntas leda till. Det kan knappast ifrågasättas att domarna kommer att betraktas som vägledande om prövningstillstånd inte beviljas, särskilt som tingsrätten uttalar sig så tydligt i den principiella frågan.

Rekonstruktör- & Konkursförvaltarkollegiet (REKON) i Sverige


Odd Swarting


Lars Ehrstedt



UNDERRÄTTELSE
2008-05-27

Aktbilaga 3

Mål nr
T 1329-08

Rotel 26

Anges vid kontakt med Högsta domstolen

Rekonstruktör- &
Konkursförvaltarkollegiet
(REKON) i Sverige
c/o Hamilton & Co Advokatbyrå
Box 715
101 33 Stockholm

Kufstein AB:s konkursbo ./ Hiby Aktiebolag
angående **hyresfordran**

Ni bereds härmed tillfälle att **senast den 24 juni 2008** ge in yttrande över bifogade handling.

Er skrivelse skall ges in i två exemplar.

Bifogas, HD:s aktbilaga 1
Svea hovrätts akt T 5483-07
Stockholms tingsrätts akt T 33617-05

Enligt uppdrag

Ann-Kristin Wallin

UPPLYSNINGAR

För upplysningar kan Ni vända Er till Högsta domstolen.

Dok.Id 28691

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: hogsta.domstolen@dom.se	13:15-15:00
		www.hogstadamstolen.se	