

KONKURSFÖRVALTARKOLLEGIERNAS FÖRENING

HÖGSTA DOMSTOLEN
Ink. 2001-10-18
Dnr Ö 1902 /20.00
Aktbil. nr 10

YTTRANDE Mål
2001-10-17 Ö 1902/00

Högsta domstolen
Avd. 1
Box 2066
103 12 STOCKHOLM

P Hjert Fastighets KB ./ Stille Medical AB:s konkurs

Konkursförvaltarkollegiernas förening har beretts tillfälle att avge yttrande i rubricerade mål.

Föreningens ståndpunkt i målet

Föreningen anser att den klagandes talan skall bifallas.

Skäl för föreningens ståndpunkt

Sammanfattningsvis anser föreningen att förmånsrätten enligt 5 § 1. förmånsrättslagen (1970:979) beloppsmässigt motsvarar hyresvärdens totala fordran avseende tre månaders hyra och att förmånsrättens omfattning ej påverkas av huruvida hyresvärdens har att redovisa mervärdesskatt enligt mervärdesskattelagen (1994:200) på den debiterade hyran eller ej.

Inledningsvis skall påpekas att mervärdesskatt inte måste utgå på hyra som debiteras hyresgäst, som enligt hyresavtalet använder lokalen i rörelsen. En förutsättning för att hyresvärden skall vara skyldig att betala mervärdesskatt på sin hyresomsättning är att ansökan härom beviljats (frivillig skattskyldighet), se 9 kap. mervärdesskattelagen.

Genom frivillig skattskyldighet blir hyresvärden således skyldig att redovisa mervärdesskatt på sin hyresomsättning men blir å andra sidan berättigad att göra avdrag för den mervärdesskatt han själv betalar. Föreligger ej frivillig skattskyldighet skall värden ej redovisa mervärdesskatt på utgående hyror men har heller ej rätt att göra avdrag för den mervärdesskatt han själv erlägger. Mycket förenklat kan man säga att hyresvärden i bägge situationerna "betalar" mervärdesskatt men på olika grunder. Enligt föreningens uppfattning kan det ej ha varit lagstiftarens uppfattning att hyresvärdens förmånsrätt skulle på något sätt vara beroende av om hyresvärden erlägger mervärdesskatt direkt på sin hyresomsättning eller indirekt genom sina utgifter.

Föreningen har svårt att förstå att man av det uttalande hyresrättsutredningen gjort (SOU 1981:77 s 349) om att man måste skilja på hyra och beskattning vid förbudet mot rörlig hyra kan dra den slutsatsen att hyra inte skulle inkludera mervärdesskatt i det fall denna öppet debiteras hyresgästen i hyresavin.

Vid varje omsättning av mervärdesskattepliktig vara och tjänst måste mervärdesskatt uttagas av den som tillhåller varan eller tjänsten. Utgående mervärdesskatt skall därvid särskilt anges i faktura eller jämförlig handling. Denna specifikation har enligt föreningens mening ingen annan

betydelse mellan avtalspartnerna än att mottagaren av varan eller tjänsten, om han är mervärdesskattepliktig, vet vad han kan yrka avdrag för vid kommande mervärdesskattedeklaration. Mottagaren är skyldig att utge det fulla fakturabeloppet och kan vid ett dröjsmålspåstående ej skydda sig med att det endast skulle vara momsbeloppet som är obetalt och att detta inte skulle vara en avtalsenlig del av den överenskomna ersättningen utan "endast" skatt och ej likvid till avtalspartnern.

Såsom framhållits av hovrätten utgör den utgående moms 20 % av varje krona som hyresgästen erlägger. Skulle tingsrättens dom bli gällande, innebär detta i praktiken att hyresvärden vid frivillig mervärdesskatteskyldighet endast skulle erhålla en förmånsrätt som motsvarade c:a 70 dagar i stället för de tre månader, som lagstiftaren ansett vara nödvändigt för att konkursförvaltningen skall få tillräckligt rådrum. Enligt föreningens uppfattning finns det inget som talar för en sådan tolkning av den aktuella bestämmelsen i förmånsrättslagen.

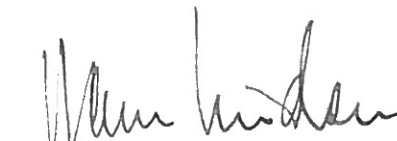
Föreningens uppfattning är att mervärdesskatten, vid frivilligt inträde, är en oavskiljbar del av hyresbeloppet och att förmånsrätten därför skall omfatta ett belopp, som motsvarar det bruttobelopp hyresvärden enligt hyresavtalet är berättigad debitera för ett kvartal.

Det kan avslutningsvis nämnas att i de flesta hyresavtal för lokaler den för lokalen belöpande fastighetsskatten anges särskilt, enär hyresvärden enligt avtalet har rätt att öka hyran vid höjning av fastighetsskatten. Även detta förfarande torde vara tillåtet trots bestämmelsen om att hyran skall

vara bestämd i avtalet. Det är även föreningens uppfattning att i de fall sådan specifikation av fastighetskatten görs, även denna är en integrerad del av hyran och även detta delbelopp omfattas av förmånsrätt.

Falkenberg och Malmö som ovan


/Jan Ertsborn/


/Hans Lindell/