

9.12.2004

## REALISERING

### 1 ALLMÄNT

Realiseringen av konkursboets egendom hör till boförvaltarens viktigaste uppgifter. En lyckad realisation bidrar till att trygga såväl borgenärernas som gäldenärens fördel i konkursförfarandet.

Boförvaltaren skall snabbt försöka sälja egendomen och försöka få ett så gott realisationsresultat av den som möjligt efter att kostnaderna för vården och realiseringen av egendomen samt andra kostnader för den har avdragits.

### 2 BESTÄMMANDE AV EGENDOMENS VÄRDE

Den egendom som hör till konkursboet skall redan i boförteckningen värderas till sitt gängse värde (sannolika överlåtelsepris). Det värde som har antecknats i boförteckningen kan också betraktas som utgångspunkt för utredningen av egendomens värde. Å andra sidan kan tiden påverka värdet t.o.m. avsevärt. Då har värdet i boförteckningen mindre betydelse. För försäljningen av egendomen skall boförvaltaren uppdatera och vid behov närmare utreda egendomens gängse värde, utom när egendomen är av ringa värde. Boförvaltaren kan begära anbud på egendomen eller anlita sakkunniga för värderingen. Att ge värderingsuppdraget åt samma person som man har i avsikt att ge uppdraget att sälja egendomen är dock inte ett tillvägagångssätt som delegationen rekommenderar. När egendomen är betydande med hänsyn till boets totala tillgångar, kan det vara motiverat att begära flera sakkunnigutlåtanden, särskilt om boförvaltaren inte själv har sakkunskap på det område som det är frågan om. Prisuppgifter om t.ex. bostads- och affärstomter samt fastigheter finns på t.ex. kommunerna och lantmäteriverkets webbplatser. Boförvaltaren skall dokumentera utredningar, handlingar och eventuella utlåtanden om egendomens värde och foga dem till materialet om boets förvaltning. Dokumenten skall på begäran visas för borgenärerna och gäldenären.

### 3 BESLUTANDERÄTT

#### 3.1

##### Boförvaltarens befogenheter

Boförvaltaren skall vårda den egendom som ingår i boet omsorgsfullt och på ett ändamålsenligt sätt (17 kap. 1 § i konkurslagen). Förskämbar egendom och egendom som annars snabbt sjunker i värde skall säljas utan dröjsmål i syfte att garantera ett så gott resultat som möjligt av realiseringen av boets egendom. Detsamma gäller när förvaringen av egendomen skulle förorsaka boet avsevärda kostnader, som egendomens försäljningspris inte täcker om försäljningen drar ut på tiden. Boförvaltaren har rätt att fatta beslut om åtgärder som inte kan skjutas upp utan olägenheter för konkursboet (14 kap. 8 § i konkurslagen). För att trygga konkursboets intressen kan boförvaltaren redan före borgenärssammanträdet sälja egendom som ingår i konkursboet i den utsträckning som detta är nödvändigt för att undvika förluster eller för betalningen av kostnader som skötseln av konkursboet förorsakar.

God boförvaltningssed förutsätter att boförvaltaren senast vid borgenärssammanträdet informerar borgenärerna om försäljningarna.

Ofta kan det vara ändamålsenligast att sälja all egendom i konkursboet så snabbt som möjligt efter att konkursen har börjat. Egendomen kan säljas om det är förenligt med boets fördel, även om realiseringen uppenbarligen skulle ge mera medel än vad som behövs för de oundgängliga kostnaderna. Om konkursen förfaller, skall överskottet redovisas till utsködningsmyndigheterna. Före realiseringen skall boförvaltaren alltid höra gäldenären och de största borgenärerna. Om det är klart att konkursförfarandet kommer att fortsätta som offentlig utredning, skall boförvaltaren vid behov konferera med konkursombudsmannen om huruvida det är ändamålsenligt att skjuta upp realiseringen av egendomen.

#### 3.2

##### Borgenärernas beslutanderätt och delegering av denna

Borgenärerna beslutar om realiseringen av egendomen i ett konkursbo. Boförvaltaren skall sköta realiseringen enligt de beslut som har fattats av borgenärssammanträdet.

Borgenärerna kan delegera sin rätt att besluta om realiseringen av egendomen till boförvaltaren så, att han eller hon får rätt att sälja egendomen på de villkor som han eller hon anser vara de bästa. Borgenärerna kan också ställa begränsningar för boförvaltarens utövning av sina försäljningsbefogenheter och vid behov ändra eller återkalla dem. Trots att beslutanderätten har delegerats hör det till god boförvaltningssed att boförvaltaren låter borgenärerna ta ställning till överlåtelse- eller försäljningsvillkor som klart avviker från det sedvanliga.

En försäljning kan ske med suspensiva villkor och underställas borgenärssammanträdet för godkännande. Att i efterhand begära borgenärssammanträdet godkännande för en affär som boförvaltaren redan har avslutat utan att ha haft fullmakter att göra det kan däremot i allmänhet anses strida mot god boförvaltningssed.

## 4 FÖRSÄLJNINGSSÄTT OCH DOKUMENTERING AV FÖRSÄLJNING

### 4.1

#### Allmänt

Boförvaltaren skall realisera den egendom som ingår i boet på det sätt som är fördelaktigast för boet så, att ett så gott försäljningsresultat som möjligt nås (17 kap. 3 § 1 mom. i konkurslagen). Försäljningssättet skall väljas så, att man får ett så högt försäljningspris för egendomen som möjligt.

Valet av försäljningskanaler och försäljningssätt påverkas av den bransch i vilken gäldenärsföretaget har varit verksamt samt av egendomens art och mängd och möjligheten att vid realiseringen anlita gäldenärens personal.

### 4.2

#### Mervärdesskattskyldighet

Ett konkursbo är inte mervärdesskattskyldigt om boet bara säljer av gäldenärens affärstillgångar eller slutför halvfärdiga arbeten eller låter tillverka den föreliggande orderstocken, om boet inte för verksamheten skaffar nya omsättningstillgångar annat än i ringa mån. Under nämnda förhållanden anses försäljningen inte ske i form av rörelse och försäljningen är mervärdesskattefri (14 § i mervärdesskattelagen, RP 88/1993 rd).

Ett konkursbo är mervärdesskattskyldigt om det självständigt fortsätter gäldenärens mervärdesskattepliktiga rörelse och omsättningen överstiger det belopp som enligt mervärdesskattelagen betraktas som ringa verksamhet.

Boförvaltaren skall se till att de anmälningar om att verksamheten upphör samt övriga deklarationer som förutsätts i mervärdesskattbeskattningen inlämnas till skatteverket.

### 4.3

#### Försäljningsmetoder

Boförvaltaren skall utreda de olika alternativa försäljningssätten tillsammans med borgenärerna och gäldenären, om det finns särskilt behov att göra det. Beroende på egendomens art skall boförvaltaren i första hand använda sig av följande realiseringsmetoder:

- frivillig försäljning (annonsering i tidningar och på Internet, begäran om anbud, marknadsföring genom brev o. dyl.),
- slutförsäljning som verkställs av gäldenärens anställda,

- försäljningen ges i uppdrag åt en fastighetsförmedlare eller annan mäklare,
- frivillig konkursauktion som verkställs av boförvaltaren eller en utomstående,
- försäljning i den ordning som föreskrivs i utsökningslagen.

Om boets egendom i sin helhet säljs till ett realiseringsföretag, skall boförvaltaren reda ut om detta ger boet ett bättre försäljningsresultat än andra försäljningssätt.

#### 4.3.1

##### Slutförsäljning som gäldenärens personal verkställer

Ett gott försäljningsresultat kan ofta nås så, att gäldenärsföretagets arbetstagare under sin två veckor långa uppsägningstid säljer slut ett färdigt lager eller av halvfabrikat tillverkar färdiga produkter. Det kan vara motiverat att med vissa anställda ingå tidsbestämda arbetsavtal enbart för realiseringen av egendomen.

Om boförvaltaren avlönar personal för realiseringen, skall han eller hon i sin kostnadskalkyl ta hänsyn till hur lönerna, försäkringarna, hyran för lokalerna samt övriga omkostnader inverkar på försäljningsresultatet. En eventuell anställning av personal för realiseringen av boets egendom måste alltid vara en ekonomiskt motiverad åtgärd.

#### 4.3.2

##### Fortsättning eller försäljning av gäldenärens rörelse

Ibland kan det vara ekonomiskt motiverat för konkursförvaltningen att fortsätta gäldenärens rörelse, antingen för att få gäldenärsföretaget eller delar av det sålda som en affärsekonomisk helhet, eller för att få utdelning till borgenärerna genom de intäkter som kan fås om boet fortsätter rörelsen. Beslutet att fortsätta gäldenärens rörelse skall grunda sig på kalkyler som boförvaltaren har mottagit eller själv gjort och som kan ligga till grund för de beslut som de största borgenärerna eller senare borgenärssammanträdet måste fatta om saken.

Om gäldenärens rörelse eller förmögenhet eller en del av den som en funktionell helhet säljs till någon som står i ett nära förhållande till gäldenären eller en borgenär, skall boförvaltaren se till att ett kvalificerat beslutsförfarande iakttas vid det borgenärssammanträde som beslutar om saken (15 kap. 4 § 2 och 3 mom. i konkurslagen).

#### 4.3.3

##### Frivillig konkursauktion

Att ordna en frivillig auktion är ofta ett motiverat sätt att på en gång få sådan egendom såld som det annars kunde ta tid och vara kostnadskrävande att sälja och försäljning på detta sätt ger ofta också god avkastning. Boförvaltaren kan sköta auktionen själv eller uppdragen åt någon utomstående som ordnar auktioner.

Till god boförvaltningssed hör att i uppdraget med tillräcklig noggrannhet avtalas om de centrala villkoren för auktionen och hur redovisningen skall göras. Eftersom boförvaltaren i sista hand svarar för att försäljningen har gått till på rätt sätt, rekommenderas det att boförvaltaren själv eller ett biträde till boförvaltaren är närvarande vid auktionen.

Redovisningen från auktionen skall omfatta protokollet från auktionen, en förteckning över den sålda egendomen samt de vid auktionen använda försäljningskvittona, som skall vara numrerade i fortlöpande nummerordning utan luckor, samt också de oanvända kvittona. Av protokollet från auktionen skall framgå konkursboets namn, auktionsdagen och -platsen, auktionsarrangören och ansvarspersonerna vid auktionen, de kvittohäften som har tagits i bruk vid auktionen, de kvitton som har använts samt de medel som har influtit genom auktionen. Ansvarspersonerna, dvs. mäklaren och kassören skall bestyrka protokollet med sina underskrifter. Av säljkvittona skall framgå namnet på konkursboet och köparen, dagen för försäljningen, köpeskillingen (moms 0 %) samt köpeobjektet.

Genom att jämföra redovisningen från försäljningen med boförteckningen skall boförvaltaren kunna förvissa sig om att den egendom som har antecknats i boförteckningen är såld samt att köpeskillingen har inbetalts till boet.

#### 4.3.4

##### Andra försäljningssätt och avstående från egendom

I konkursboet kan ingå egendom vars försäljning på sedvanligt sätt är särskilt svårt eller som överhuvudtaget inte har något realisationsvärde. Samtidigt kan värden av egendomen medföra t.o.m. avsevärda kostnader för boet.

I dessa fall skall boförvaltaren reda ut om egendomen kan säljas eller överlåtas på villkor som avviker från det vanliga. Egendom som är värdelös eller endast vållar boet underhållskostnader kan det i sista hand vara förenligt med boets intresse att donera t.ex. till ett allmännyttigt ändamål eller att låta gäldenären behålla egendomen.

#### 4.4

##### Dokumentationen av försäljningen

Boförvaltaren skall bevara det material som har använts vid förberedelserna till auktionen, även kalkylerna, samt säljdokumenterna, såsom t.ex. korrespondens, begäran om anbud, inkomna anbud, annonser om försäljningen, köpebrev jämte bilagor samt handlingarna från auktionen jämte verifikat och dokument över inbetalningar till boet. Boförvaltaren skall under minst 10 års tid från det att slutredovisningen godkändes bevara viktiga handlingar som gäller försäljning av för

konkursboet betydelsefull egendom (6 § 5 punkten i justitieministeriets förordning om konkursärenden).

## **5 FÖRBUD ATT SÄLJA TILL NÄRSTÅENDE**

Boförvaltaren får inte för egen räkning förvärva egendom som ingår i konkursboet. Boförvaltaren skall se till att egendom inte säljs eller annars överlåts till ett biträde som boförvaltaren anlitar eller till boförvaltarens eller biträdets närstående (17 kap. 4 § i konkurslagen). Till god boförvaltningssed hör att boförvaltaren för den som omfattas av detta förbud förklarar förbudets innebörd och betydelse samt övervakar att det inte överträds.

Om boets egendom säljs till borgenärer, gäldenären eller personer som står dem nära, skall boförvaltaren se till att försäljningen sker till bästa möjliga pris, precis som vid försäljning till utomstående. Åtminstone försäljning av betydande egendom skall godkännas av borgenärs-sammanträdet. När affärsverksamheten överlåts skall de bestämmelser iakttas som ställer gränser för beslutsfattandet /15 kap. 4 § 2 och 3 mom. i konkurslagen).

## **6 REALISERING AV PANTSATT EGENDOM**

### **6.1**

Vård, avkastning och realisering av pantsatt egendom

Pantsatt egendom som ingår i konkursboet skall realiseras på det sätt som är fördelaktigast för boet. En pantborgenär är bunden av sin omsorgsplikt, vilket innebär att pantsatt egendom skall realiseras till ett så bra pris som möjligt. Priset som sådan egendom inbringar har betydelse även från den synpunkten att köpeskillingen minskar pantborgenärens fordran och om resultatet av försäljningen överstiger beloppet av pantborgenärens fordran, delas överskottet ut till de borgenärer vilkas fordran saknar förmånsrätt.

God boförvaltningssed kräver att överenskommelser om hur pantsatt egendom skall skötas, hur de kostnader som denna vård medför skall betalas och hur realiseringen av egendomen skall ske träffas i ett så tidigt skede av boförvaltningen som möjligt. Boförvaltaren skall se till att konkursboets intressen beaktas, även om det ofta är pantborgenären som i första hand har intresse av vården och försäljningen av egendomen. Den avkastning som den pantsatta egendomen ger under den tid konkursen pågår kommer pantborgenärerna till godo. De omedelbara omkostnader som vården och försäljningen av den pantsatta egendomen har förorsakat har konkursboet dock rätt att få betalda omedelbart efter försäljnings- och verkställighetskostnaderna. Nettobeloppet betalas till pantborgenären senast i samband med fördelningen av köpeskillingen (17 kap. 6-7 § i konkurslagen). Om den pantsatta egendomen inte ger de övriga borgenärerna någon

avkastning, kan det hända att konkursboets och pantborgenärens intressen inte sammanfaller. Pantborgenären kan med fog anse att hans intressen kräver att realiseringen av panten skjuts upp till en senare tidpunkt, för att läget på marknaden inte gynnar en försäljning. Detta kan igen fördröja en snabb utredning av boet. I en sådan situation skall boförvaltaren försöka nå en lösning där utredningen av boet inte fördröjs i onödan och boet inte belastas med onödiga kostnader.

## 6.2

### Konkursboet som säljare av pantsatt egendom

Konkursboet kan sälja pantsatt egendom om samtliga pantborgenärer ger sitt samtycke. Att sälja pantsatt egendom utan panträttens bestånd och pantborgenärernas samtycke är möjligt bara med domstolens tillstånd eller i den ordning som föreskrivs i utsökningslagen.

Om konkursboet och pantborgenärerna inte når något avtal om försäljningen av den pantsatta egendomen, bör boförvaltaren vid behov se till att egendomen realiserar. Det ligger i konkursboets intresse att yrka på realiseringsåtgärder t.ex. när försäljningen av den pantsatta egendomen kan väntas ge ett överskott som tillfaller konkursboet eller när värden av egendomen förorsakar boet avsevärda kostnader och det är osäkert om dessa kan täckas med den väntade köpeskillingen. Om konkursboet säljer pantsatt egendom, skall boförvaltaren i egenskap av konkursboets företrädare underteckna köpeskillingen. I allmänhet betalas pantfordringarna med köpeskillingen, varvid pantbrevet eller den lösa egendom som är handfången pant överlämnas till köparen. Panträtten kan fortsätta att belasta den sålda fastigheten endast i det fall att köparen och borgenären har kommit överens om att köparen övertar ansvaret för pantfordran.

Villkoret för att domstolen skall ge sitt samtycke är att konkursboet har fått ett sådant köpebud på egendomen som överstiger egendomens gängse auktionsvärde. Att få ett bindande köpebud och få affären genomförd kan visa sig svårt, eftersom en slutlig affär förutsätter en laga kraft vunnen dom. Försäljningsförberedelserna och ansökan om försäljningstillstånd kräver därför att boförvaltaren omsorgsfullt överväger saken. Att boförvaltaren tillgriper tillståndsförfarande är motiverat t.ex. när försäljningen utöver den pantsatta egendomen även skulle komma att omfatta icke-pantsatt egendom, varvid en gemensam försäljning av egendomen skulle ge boet ett gängse pris (17 kap. 13 § i konkurslagen). Med samtycke av samtliga pantborgenärer kan pantsatt egendom när som helst säljas i den ordning som föreskrivs i utsökningslagen. Vid denna försäljning tillämpas inte bestämmelserna om lägsta godtagbara bud och lös egendom kan säljas utan att pantborgenärens rätt bibehålls.

Utan pantborgenärernas samtycke har konkursboet rätt att ansöka om att få sälja pantsatt egendom i den ordning som föreskrivs i utsökningslagen först tre år efter att konkursen har börjat. Genom att ansöka om att få sälja den pantsatta egendomen utan

pantborgenärernas samtycke kan konkursboet göra sig av med egendom som förorsakar boet ständiga kostnader. Å andra sidan kan domstolen på ansökan av pantborgenärerna förbjuda konkursboet att göra en sådan försäljningsansökan (17 kap. 14 § i konkurslagen).

### 6.3

#### Pantborgenärerna och försäljningen av egendomen

Pantborgenärer kan utan hinder av konkursen antingen med stöd av en separat dom om betalning eller med stöd av den fastställda utdelningsförteckningen ansöka om att få sälja den pantsatta egendomen i den ordning som föreskrivs i utsökningslagen. Lös egendom kan den borgenär som har egendomen som pant realisera även utan en utsökningsgrund.

Före realiseringen skall pantborgenären lämna boförvaltaren uppgifter om sin fordran och panträtt (12 kap. 9 och 10 § i konkurslagen). Om realiseringsåtgärder har vidtagits före konkursens början, skall utredningen lämnas utan dröjsmål. Pantborgenären skall även underrätta boförvaltaren om försäljningssättet och försäljningsplatsen. Underrättelsen skall göras i god tid, i allmänhet minst två veckor före försäljningstidpunkten. Utgående från denna information skall boförvaltaren vidta åtgärder, om detta är nödvändigt för att trygga boets intressen. Det kan t.ex. bli frågan om ett interimistiskt förbud att sälja egendomen (17 kap. 12 § i konkurslagen) eller om att betala en pantskuld, så att egendomen blir inlöst till boet (17 kap. 9 § i konkurslagen). Om pantborgenären försummar att lämna dessa meddelanden eller sin redovisning, skall boförvaltaren se till att pantborgenären till konkursboet betalar en dröjsmålsavgift som motsvarar efterbevakningsavgiften (17 kap. 11 § i konkurslagen).

### 6.4

#### Redovisning över egendomens vård och försäljning

Konkursboet har rätt att få ersättning för de nödvändiga kostnader som boet har orsakats av vård av pantsatt egendom som ingår i boet, till vilka också hänförs boförvaltarens arvode för åtgärder i anslutning till försäljningen (17 kap. 7 § i konkurslagen).

Boförvaltaren skall sätta upp en skriftlig redovisning över vården av den pantsatta egendomen samt de inkomster som försäljningen av egendomen har inbringat och de nödvändiga kostnader som den har förorsakat. Boförvaltaren skall tillstålla pantborgenären redovisningen och till pantborgenären betala dennes andel omedelbart när den pantsatta egendomen har sålts. Boförvaltaren skall se till att kostnaderna blir betalda ur de medel som den pantsatta egendomen avkastat eller ur köpeskillingen.

En pantborgenär skall utan dröjsmål ge konkursboet en redovisning över försäljningen av panten och hur köpeskillingen har använts. Ett eventuellt överskott av försäljningen skall överlämnas till boet (17 kap. 11 § 2 mom. i konkurslagen). Om pantborgenären med stöd av ett avtal

med boförvaltaren har hand om vården av den pantsatta egendomen, skall redovisningen också uppta en redogörelse över de kostnader som vården av egendomen har medfört. Boförvaltaren skall se till att boet utan dröjsmål av pantborgenären får denna redovisning och ett eventuellt överskott av försäljningen.

## 6.5

### Undantag

Enligt artikel 5 i EU:s insolvensförordning gäller de begränsningar som konkurslagen uppställer för försäljning av pantsatt egendom inte egendom som befinner sig i någon annan medlemsstat inom Europeiska unionen.

Bestämmelserna om pantsatt egendom gäller inte egendom som omfattas av företagsinteckning. De begränsar inte heller panthavarens rätt att realisera värdepapper som är föremål för offentlig handel (17 kap. 17 § i konkurslagen). Dessutom föreskrivs i lagen om finansiella säkerheter (11/2004) att bestämmelserna i konkurslagen inte begränsar ett kreditinstituts rätt att realisera kontopengar eller värdepapper. I den s.k. nettningslagen finns också bestämmelser om realisering av avvecklingssäkerheter (lag om vissa villkor vid värdepappers- och valutahandel samt avvecklingssystem 1084/1999).

## 6.6

### Avslutande av konkursboet innan pantsatt egendom sålts

Konkursboet kan avslutas även om den pantsatta egendomen inte ännu har sålts. På detta sätt kan man gå till väga om det är uppenbart att den pantsatta egendomen inte kommer att ge något överskott som tillfaller konkursboet och de kostnader har betalats som vården av egendomen eventuellt har medfört för boet. Dessutom förutsätts att pantborgenären tar på sig ansvaret för de kostnader som vården och försäljningen av egendomen ännu kommer att medföra. I syfte att bestämma pantborgenärens utdelning skall boförvaltaren då värdera panten och höra pantborgenären om sin värdering. Ett beslut om pantegendom som inte realiserats skall jämte försäljningsvillkor och övriga villkor antecknas tydligt i det avsnitt i slutredovisningen som gäller förvaltningen av boet samt i borgenärssammanträdet protokoll.

Helsingfors, den 9 december 2004

Kari Harju  
ordförande

Pekka Pulkamo  
sekreterare