**Delegationen för konkursärenden**

Rekommendation 11

2.6.2021

# Realisering

## Innehåll

[Realisering 1](#_Toc75763997)

[Innehåll 2](#_Toc75763998)

[1 Allmänt 4](#_Toc75763999)

[2 Beslutanderätt 4](#_Toc75764000)

[2.1 Borgenärernas beslutanderätt och överföring av beslutanderätt 4](#_Toc75764001)

[2.2 Boförvaltarens beslutanderätt 6](#_Toc75764002)

[2.3 Realisering vid ändringssökande och nedläggning 7](#_Toc75764003)

[3 Utredning av egendomens värde 7](#_Toc75764004)

[4 Försäljningssätt och dokumentering av försäljning 8](#_Toc75764005)

[4.1 Allmänt 8](#_Toc75764006)

[4.2 Mervärdesskattskyldighet 9](#_Toc75764007)

[4.3 Försäljningssätt 10](#_Toc75764008)

[4.3.1 Slutförsäljning som gäldenärens personal verkställer 11](#_Toc75764009)

[4.3.2 Fortsättning eller försäljning av gäldenärens rörelse 11](#_Toc75764010)

[4.3.3 Frivillig konkursauktion 12](#_Toc75764011)

[4.3.4 Försäljning av egendom via internet 13](#_Toc75764012)

[4.3.5 Andra försäljningssätt och avstående från egendom 14](#_Toc75764013)

[4.3.6 Behandling av personuppgifter och situationer där de utlämnas 14](#_Toc75764014)

[4.4 Dokumentation av försäljningen 16](#_Toc75764015)

[5 Förbud att sälja till närstående 16](#_Toc75764016)

[6 Realisering av pantsatt egendom 17](#_Toc75764017)

[6.1 Vård, avkastning och realisering av pantsatt egendom 17](#_Toc75764018)

[6.2 Konkursboet som säljare av pantsatt egendom 18](#_Toc75764019)

[6.3 Pantborgenärerna och försäljning av egendomen 19](#_Toc75764020)

[6.4 Redovisning över egendomens vård och försäljning 20](#_Toc75764021)

[6.5 Undantag 21](#_Toc75764022)

[6.6 Avslutande av konkursboet innan pantsatt egendom sålts 22](#_Toc75764023)

# 1 Allmänt

Enligt konkurslagen övergår bestämmanderätten över gäldenärens egendom på borgenärerna när konkursen börjar och för bland annat försäljningen av egendomen utses en boförvaltare (1 kap. 1 § 2 mom i konkurslagen). Realiseringen av konkursboets egendom hör till boförvaltarens viktigaste uppgifter. En lyckad realisering tryggar såväl borgenärernas som gäldenärens fördel i konkursförfarandet.

Egendomen ska försöka säljas skyndsamt och konkursboet ska försöka få högsta möjliga realisationsresultat av den efter att kostnaderna för egendomen har avdragits.

# 2 Beslutanderätt

## 2.1 Borgenärernas beslutanderätt och överföring av beslutanderätt

Enligt konkurslagen hör beslutanderätten om realisering av egendom som ingår i konkursboet till borgenärerna. Boförvaltaren har till uppgift att se till att egendomen säljs i enlighet med borgenärernas anvisningar och vad de bestämmer (14 kap. 3 § 2 mom. i konkurslagen). Om konkursboets tillgångar räcker till ett fullödigt konkursförfarande, sammankallar boförvaltaren borgenärerna till borgenärssammanträde för att besluta om bland realisering av egendom. På borgenärssammanträdet kan borgenärerna i enlighet med 14 kap. 9 § i konkurslagen 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 enligt lagen och god boförvaltningssed. 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 på förhand låter borgenärerna ta ställning till överlåtelse- eller köpevillkor som klart avviker från det sedvanliga.

Det kan vara ändamålsenligt att sälja all egendom i konkursboet så snabbt som möjligt efter att konkursen har börjat. Om inget borgenärssammanträde har ordnats och boförvaltaren inte har tillräckliga befogenheter för försäljningen, ska boförvaltaren alltid höra de största borgenärerna och vid behov sammankalla dem för behandling av försäljningen och köpevillkoren. Köpet kan även ske med suspensiva villkor och underställas borgenärssammanträdet för godkännande. Beslutet kan också fattas i ett annat beslutsförfarande enligt konkurslagen, i synnerhet när något enskilt, tydligt ärende ska beslutas, till exempel om försäljning av egendom utifrån inlämnade köpbud som eventuellt skickats till borgenärerna på förhand (se rekommendation 7 om anordnande av borgenärssammanträde och utövande av beslutanderätt)

Om boförvaltaren bedömer att konkursen kommer att förfalla på grund av obetydliga medel, behöver ett gäldenärssammanträde i allmänhet inte anordnas (se rekommendation 14 om när konkursen förfaller). I en konkurs som förfaller får borgenärerna information om egendomen och realiseringen i boförteckningen, gäldenärsutredningen och förslaget om att konkursen ska förfalla samt eventuellt också i årsreddogörelsen. I ett konkursförfarande som förfaller ska egendomen säljas till bästa möjliga pris för att täcka boets massaskulder. Egendomen kan säljas om det är förenligt med boets och borgenärernas intresse, även om realiseringen uppenbarligen skulle ge mera medel än vad som behövs för de nödvändiga kostnaderna. I detta fall ska boförvaltaren ska före försäljningen om möjligt försöka höra de största borgenärerna.

För en tillbörlig utredning av konkursboet är det ofta ändamålsenligt att konkursboet på begäran av panthavaren säljer också den pantsatta egendomen, även om konkursförfarandet kommer att förfalla. Boförvaltaren ska i så fall försäkra sig om att panthavaren före försäljningen gör en anmälan i enlighet med 12 kap. 9 § i konkurslagen och att panthavarens fordran kan anses vara klar och pantsättningen kan anses vara giltig. Det rekommenderas att beslutet om att godkänna köpet vid behov fattas vid ett borgenärssammanträde som sammankallats för realiseringen av den pant som specificeras i kallelsen. Då har borgenärerna möjlighet att göra sig förtrogna med panthavarens anmälan och huruvida den erbjudna köpesumman är tillbörlig.

Det bör observeras att borgenärernas beslut om att godkänna ett fastighetsköp beroende på fallet kan behövas för att köparen ska få lagfart på fastigheten (se 10 kap. 1 § i jordabalken och s. 176 i handboken för inskrivningsförfarande (på finska) på Lantmäteriverkets [webbplats](https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot)).

## 2.2 Boförvaltarens beslutanderätt

Boförvaltaren har rätt att fatta beslut i ärenden som hör till konkursboets löpande förvaltning samt om åtgärder som det hör till borgenärerna att besluta om, när åtgärderna inte kan skjutas upp utan olägenheter för konkursboet (14 kap. 8 § i konkurslagen).

Förskämbar egendom och egendom som annars snabbt sjunker i värde ska säljas utan dröjsmål i syfte att garantera ett så gott realiseringsresultat som möjligt. Detsamma gäller när förvaringen av egendomen skulle förorsaka boet avsevärda kostnader, som egendomens försäljningspris inte täcker om försäljningen drar ut på tiden.

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. Boförvaltaren kan också vid behov vidta åtgärder för att förbjuda eller avbryta försäljningen av pantsatt egendom (se kapitel 6.3). Boförvaltaren ska före försäljningen i den mån det är möjligt försöka höra de största borgenärerna. God boförvaltningssed förutsätter att boförvaltaren i varje fall senast vid borgenärssammanträdet framställer en redogörelse över genomförda försäljningar.

Om det är klart att konkursförfarandet kommer att fortsätta som offentlig utredning, ska boförvaltaren vid behov förhandla med konkursombudsmannen om huruvida det är ändamålsenligt att skjuta upp realiseringen av egendomen.

Gäldenärens intressen ska beaktas på tillbörligt sätt i utredningen och vården av boet (se rekommendation 15 om rådgivning och handledning för konkursgäldenärer) Gäldenärens företrädare och borgensmän har rätt att få behövliga uppgifter om hur realiseringen framskrider.

Om det är uppenbart att en fysisk persons konkurs kommer att förfalla, gäller det att observera att det i allmänhet inte är ändamålsenligt att till exempel sälja en fastighet som gäldenären äger till hälften och använder som sin egen bostad.

Om konkursen kommer att förfalla, men det fortfarande finns osåld pantegendom, rekommenderas det att boförvaltaren på begäran av pantborgenären ger denne tillfälle att inhämta en verkställighetsgrund innan ansökan om att konkursen ska förfalla görs upp.

Boförvaltaren ska meddela utmätningsmannen om att konkursen förfaller och ge utmätningsmannen tillfälle att inom en rimlig tid utmäta den egendom hos gäldenären som inte behövs för att betala kostnaderna för konkursen och andra massaskulder. Anmälan behöver dock inte göras om det är uppenbart onödigt på grund av att medlen är obetydliga eller av någon annan orsak till exempel när egendomen har pantsatts till sitt fulla värde. Boförvaltaren ska återlämna egendom som inte utmäts till gäldenären (3 kap. 12 § i konkurslagen).

## 2.3 Realisering vid ändringssökande och nedläggning

Försäljning av egendom som ingår i konkursboet hindras inte av att ändring har sökts i beslutet om att försätta gäldenären i konkurs. Detsamma gäller situationer där ansökan om företagssanering har avslagits och ändringssökande är anhängigt när konkursen börjar Försäljning av egendom och uppsägning av avtal som är viktiga för en fortsatt affärsverksamhet ska dock undvikas så länge som detta är möjligt för en förnuftig boförvaltning.

Om en nedläggning av konkurs har ansökts och nedläggningen verkar sannolik, ska boförvaltaren inte vidta andra åtgärder än sådana som förutsätts för att bevara egendomens värde och rättigheter samt åtgärder som är nödvändiga för att begränsa onödiga kostnader.

# 3 Utredning av egendomens värde

För att utreda värdet på egendomen i boet kan boförvaltaren begära anbud på egendomen eller anlita sakkunniga. 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 aktuella området. Vid bestämningen av värdet kan statistik över köpesummor och produktspecifika annons- och försäljningswebbplatser användas som hjälp.

Boförvaltaren ska dokumentera utredningar om egendomens värde och foga handlingar och eventuella utlåtanden om uppskattningar till materialet om konkursboets förvaltning för förvaring (se kapitel 4.4). Handlingarna ska på begäran uppvisas för borgenärerna och gäldenären samt konkursombudsmannen.

Så som konstateras ovan kan egendom i konkursboet komma för försäljning i olika skeden av konkursen. Om boets egendom inte har sålts innan boförteckningen görs upp, ska den egendom som hör till konkursboet i boförteckningen värderas till sitt gängse värde (sannolika överlåtelsepris).

Det värde som har antecknats i boförteckningen kan också betraktas som utgångspunkt för bestämmande av egendomens försäljningspris. Å andra sidan kan tiden eller övriga omständigheter påverka värdet t.o.m. avsevärt, och då har värdet i boförteckningen mindre betydelse. I detta fall ska boförvaltaren för försäljningen vid behov uppdatera och utreda egendomens gängse värde närmare, med undantag för varor av ringa värde.

# 4 Försäljningssätt och dokumentering av försäljning

## 4.1 Allmänt

Konkursboet ska 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). Vård-, realiserings- och andra kostnader som riktas mot egendomen påverkar realiseringsresultatet och därmed också valet av försäljningssätt.

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.

I allmänhet är det ändamålsenligt att utkontraktera försäljningen av lös egendom till en sakkunnig realisator. Det kan finnas ett behov av att begära konkurrerande anbud av olika realisatorer (se kapitel 7 i rekommendation 13 om boförvaltarens arvode). Även i dessa fall svarar boförvaltaren i sista hand för att försäljningen är tillbörlig, och därför rekommenderas det att avtala skriftligen om utkontraktering och centrala avtalsvillkor.

Boförvaltaren ska se till att när lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (444/2017) tillämpas så ska skyldigheter avseende kundkontroll m.m. i lagen uppfyllas och till exempel ska ursprunget för de medel som inflyter genom realiseringen utredas vid behov.

Om köpesumman inte betalas i samband med köpet, utan i senare betalningsposter, ska boförvaltaren vid behov sträva efter att säkerställa till exempel med en tryggande säkerhet att köpesumman redovisas till konkursboet.

Vid realisering av egendom ska det konkursboet ägna uppmärksamhet åt hurdana dess åtaganden i egenskap av säljare av egendomen blir. Till exempel kan miljöåtaganden hänföra sig till konkursboets egendom. Hänvisningar till dessa finns i kapitel 4.3.2 samt i kapitel 9 i rekommendation 1 (besittningsövertagande av ett konkursbo).

## 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 skattefri (14 § i mervärdesskattelagen, RP 88/1993), och följaktligen nämns inte skattens belopp eller skattesatsen i handlingarna som gäller realisering.

Ett konkursbo är mervärdesskattskyldigt om det självständigt fortsätter gäldenärens mervärdesskattepliktiga rörelse och omsättningen överstiger det belopp som enligt mervärdesskattelagen betraktas som ringa verksamhet (3 § och 14 § i mervärdesskattelagen). Om ett skattskyldigt konkursbo överlåter rörelsen eller en del till en aktör som fortsätter rörelsen, tillämpas bestämmelserna i 19 § i mervärdesskattelagen på överlåtelsen.

Även om konkursboet inte fortsätter rörelsen, kan det vid behov fortsätta skattskyldigheten medan boet realiseras och begära att Skatteförvaltningen flyttar nedläggningsdagen Boförvaltaren ska anmäla boet som mervärdesskattskyldigt till Skatteförvaltningen antingen med en etableringsanmälan, om boet ännu inte har ett FO-nummer, eller en ändringsanmälan, om ett FO-nummer tidigare ansökts för boet. Vid realiseringen används alltså konkursboets FO-nummer Mervärdesskatter som betalas för realiseringen utgör massaskuld, men konkursboet har rätt att dra av mervärdesskatter som ingår i realiseringskostnaderna (102 och 174 § i mervärdesskattelagen).

Mervärdesskatter som ingår i kostnader som förorsakats av utredningen och den allmänna förvaltningen av konkursboet är dock inte avdragbara, eftersom kostnaderna inte är direkt hänförliga till den skattskyldiga rörelse för vilken konkursboet har anmält sig som mervärdesskattskyldig (HFD 2009:43).

Boförvaltaren ska se till att anmälningen om att verksamheten upphör i anslutning till mervärdesbeskattningen görs när konkursboet avslutar rörelseverksamheten eller när boets egendom har realiserats. Dessutom ska boförvaltaren se till att de skattepåföljder som orsakas av att skattskyldigheten upphör deklareras med en mervärdesskattedeklaration.

## 4.3 Försäljningssätt

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

* frivillig försäljning (försäljningsannonser, begäran om anbud, marknadsföring genom brev o. dyl.)
* uppdrag åt en fastighetsförmedlare eller annan mäklare
* slutförsäljning som verkställs av gäldenärens anställda
* frivillig konkursauktion eller internetauktion som verkställs av boförvaltaren eller en utomstående aktör
* försäljning i den ordning som föreskrivs i utsökningsbalken

Vid försäljning av egendom av särskild art, till exempel virtuella valutor, är det bra att ta reda på det försäljningssätt som är tillrådligt för tillfället.

Boförvaltaren ska se till att köparen får sådana väsentliga uppgifter om försäljningsobjektet, vilka skäligen kan förutsättas att ges. Samma informationsskyldighet föreligger hos en utomstående aktör som sköter realiseringen. Boförvaltaren ska beakta att olika skyldigheter kan vara förknippade med att uppgifter lämnas ut (till exempel skyldigheter som gäller immateriella rättigheter eller konkurrensrättsliga skyldigheter) och boförvaltaren ska vid behov se till att till exempel sekretessförbindelser inhämtas hos köparkandidaterna.

### 4.3.1 Slutförsäljning som gäldenärens personal verkställer

Ett gott försäljningsresultat kan ofta nås, om gäldenärsföretagets anställda under sin uppsägningstid på 14 dagar 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 anställer personal för realiseringen, ska 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 ska grunda sig på kalkyler som boförvaltaren har skaffat eller själv gjort och som kan ligga till grund för de beslut som de största borgenärerna eller senare borgenärssammanträdet kan fatta om saken.

Boförvaltaren och borgenärerna ska förutom kostnads- och avtalsåtaganden också noggrant bedöma eventuella miljöåtaganden som hänför sig till gäldenärens verksamhet (se kapitel 9 i rekommendation 1 om besittningsövertagande i ett konkursbo). Boförvaltaren ska utreda till vilka delar gäldenärens miljötillståndskyldigheter blir bindande för konkursboet, ifall konkursboet betraktas som verksamhetsutövare. Även risken för att en fortsatt affärsverksamhet utsätter boet för ersättningsansvar för miljöförstöring som både gäldenären och konkursboet ska beaktas.

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, ska boförvaltaren se till att ett kvalificerat beslutsförfarande iakttas vid det borgenärssammanträde som beslutar om saken (15 kap. 4 § 2 och 3 mom. i konkurslagen). Försäljning av rörelse till en närstående till gäldenären ska meddelas till lönegarantimyndigheten, om lönegaranti har betalats. Övergången av ansvar behandlas i kapitel 7 i rekommendation 4 av delegationen (frågor rörande arbetsförhållanden vid konkurs).

### 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 ge det i uppdrag åt någon utomstående auktionsarrangör.

Till god boförvaltningssed hör att i uppdraget med tillräcklig noggrannhet avtalas om de centrala villkoren för auktionen och hur redovisningen ska 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 ska omfatta protokollet från auktionen, en förteckning över den sålda egendomen samt de vid auktionen använda försäljningskvittona, som ska vara numrerade i fortlöpande nummerordning utan luckor, samt också de oanvända kvittona. Av auktionsprotokollet ska 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. De ansvariga personerna, dvs. mäklaren och kassören ska bestyrka protokollet med sina underskrifter. Av säljkvittona ska framgå namnet på konkursboet och köparen, dagen för försäljningen, köpesumman (moms 0 %) samt köpeobjektet.

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

### 4.3.4 Försäljning av egendom via internet

Annonser som publiceras på försäljningswebbplatser hos företag specialiserade på internethandel kan vara ett effektivt sätt att marknadsföra egendom som ingår i konkursboet. Beroende på egendomens art kan det vara ändamålsenligt att konkursboet erbjuder egendom för försäljning även utomlands. Internetauktioner kan nå en bred köparkrets och inbringa ett gott realiseringsresultat.

När internetauktioner används ska följande principer iakttas:

* handelssystemet är tekniskt fungerande, pålitligt i fråga om datasäkerhet och producerar en omfattande dokumentation som behövs för auktionsredovisningen, såsom uppgifter om försäljningsobjekt, givna anbud, acceptans av anbud och betalning av köpesumma
* auktionsvillkoren är lagenliga och förhindrar eventuellt missbruk
* boförvaltaren har vid behov möjlighet att i realtid följa med hur auktionen framskrider, givna anbud och alltid besluta om att acceptera eller avslå anbuden
* försäljningsprocessen är tydlig och transparent och anbuden godkänns eller avslås utan dröjsmål efter avslutad auktion eller eventuellt beslut av borgenärerna
* betalningsrörelsen för köpesummorna har ordnats på ett säkert sätt från konkursboets och köparens synpunkt
* auktionsarrangören ska på ett i uppdragsavtalet närmare bestämt sätt och vid en bestämd tidpunkt ge konkursboet en tillbörlig redovisning över den sålda egendomen, vars riktighet de ansvariga personerna har bestyrkt med sin underteckning (se 4.3.3)

### 4.3.5 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 vården av egendomen medföra t.o.m. avsevärda kostnader för boet (se HD 2015:103). Boförvaltaren ska reda ut om sådan egendom kan säljas eller överlåtas på villkor som avviker från det sedvanliga. Egendom som saknar värde 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 eller till exempel på hyresvärdens område eller i hyresvärdens lägenhet. Det rekommenderas att boförvaltaren på förhand underrättar de parter i konkursboet vars rätt det kan påverka om avstående av egendom.

### 4.3.6 Behandling av personuppgifter och situationer där de utlämnas

Personuppgifter som anknyter till konkursgäldenärens affärsverksamhet hör till konkursboet och de kan vara av ekonomiskt värde för konkursboet. Konkursboet kan ha en rättslig grund för behandling av personuppgifter enligt artikel 6.1 c i EU:s allmänna dataskyddsförordning (2016/679) när personuppgifter behandlas för skötseln av de skyldigheter som föreskrivs i konkurslagen, till exempel vård och försäljning av egendom. Konkursboet ska se till att personuppgifterna behandlas och förvaras säkert. Allmänna anvisningar om behandlingen av personuppgifter finns på dataombudsmannens byrås [webbplats](https://tietosuoja.fi/sv/behandling-av-personuppgifter).

Om konkursboet fortsätter gäldenärens affärsverksamhet, kan konkursboet i alla avseenden anses ha trätt i gäldenärens ställe som personuppgiftsansvarig, med samma rättigheter och skyldigheter som gäldenären. Eftersom konkurslagen inte innehåller några noggrannare bestämmelser om behandlingen av personuppgifter, bör konkursboet för behandlingen av uppgifterna ha en grund som kan härledas från artikel 6 i dataskyddsförordningen eller från någon annan lag. Vid sidan av en rättslig grund kan det även bli aktuellt med sådana berättigade intressen i boet, vilka behöver tillgodoses (artikel 6.1 c och f). Därutöver ska det bedömas om en vidarebehandling är förenlig med det ursprungliga syftet för behandlingen (artikel 6.4). Den registrerade ska informeras om att den personuppgiftsansvarige byts (artikel 14.1 a och artikel 14.5 a).

Om konkursboets syfte är att fortsätta behandlingen av personuppgifter endast för att tillgodose konkursboets berättigade intressen, till exempel för direktmarknadsföring, ska den registrerade uttryckligen informeras om rätten att göra invändningar mot behandlingen av personuppgifter senast när den registrerade kontaktas för första gången eller senast är dessa uppgifter lämnas ut för första gången (artikel 6.1 f, artikel 21.2, artikel 21.4 samt artikel 14.3 b och c).

När konkursboet bedömer möjligheterna att överlåta affärsverksamheten till den som fortsätter verksamheten, torde konkursboet och mottagaren av överlåtelsen kunna åberopa att de har rätt att fortsätta behandla personuppgifter för att tillgodose sina berättigade intressen (artikel 6.1 f). Den registrerades intressen, rättigheter och friheter kan dock åsidosätta dessa intressen. Om den registrerade har lidit förluster på grund av konkursen (t.ex. en resa har inställts eller förskottsbetalningar har gått förlorade) kan det anses att överlåtelsemottagarens intressen inte kan överstiga de registrerades förluster. Om överlåtelsemottagaren åtar sig att ansvara för de registrerades förluster och gottgör dem, kan det åter anses att de registrerades intressen åtminstone till alla delar åsidosätter överlåtelsemottagarens berättigade intressen. Det ska också säkerställas att ändamålen för behandlingen är förenliga (artikel 6.4). Dessutom ska överlåtelsemottagaren informera de registrerade om förändringar som skett i behandlingen av personuppgifter och om rätten att göra invändningar mot behandlingen av uppgifterna (artikel 21.1 och artikel 21.4).

I sådana situationer där behandlingen av personuppgifter baserar sig på artikel 6.1 b i dataskyddsförordningen och särskilt ett avtal som överförs lagligt, kan den personuppgiftsansvarige ändras, om sådana avtal som utgör en behandlingsgrund säljs eller överförs till en tredje part. Detta kan komma på fråga till exempel vid realisering av skuldebrev eller kreditavtal.

När konkursboet omhändertar ett informationssystem som innehåller personuppgifter, gäller det att se till att eventuella avtal om behandling och tillhörande skyldigheter fortsätter fram tills dess att personuppgifterna har överförts för arkivering eller förstörts eftersom de inte behövs. Därmed ska alltså ett skriftlig behandlingsavtal om utkontraktering av behandlingen av personuppgifter göras upp mellan konkursboet och tjänsteleverantören (artikel 28). Personuppgifter som den personuppgiftsansvarige inte längre behöver för sin verksamhet ska förstöras, såvida det inte separat har föreskrivits eller förordnats att de sparade uppgifterna ska bevaras eller om uppgifterna inte på det sätt som avses i lagen har arkiverats (t.ex. patientuppgifter, se kapitel 3.6 i rekommendation 1 om besittningsövertagande av ett konkursbo)

## 4.4 Dokumentation av försäljningen

Boförvaltaren ska bevara det material som gäller försäljning av egendom. Materialet är sådant som har använts vid förberedelserna till försäljning jämte utredningar rörande bestämning av värde, skriftliga uppdragsavtal eller andra handlingar gällande utkontraktering av försäljningsuppdraget som gjorts med t.ex. realisatorer och fastighetsmäklare samt försäljningshandlingar, såsom 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 ska under minst tio 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 (2004/502)).

# 5 Förbud att sälja till närstående

Boförvaltaren får inte för egen räkning förvärva egendom som ingår i konkursboet. Boförvaltaren ska 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). Som närstående kan i allmänhet betraktas boförvaltarens familjemedlemmar och familjemedlemmar till ett biträde som boförvaltaren anlitar. Också försäljning till en avlägsnare släkting kan anses strida mot bestämmelsen, om försäljningen har samband med släktskapsförhållandet. Närheten kan även grunda sig på ägande eller delägarskap (RP 26/2003, s. 155–156).

Om boets egendom säljs till borgenärer, gäldenären eller personer som står dem nära, ska boförvaltaren se till att försäljningen sker till bästa möjliga pris, precis som vid försäljning till utomstående. Åtminstone försäljning av betydande egendom ska godkännas av borgenärssammanträdet eller i annat beslutsförfarande. När det gäller överlåtelse av affärsverksamhet ska de bestämmelser som ställer gränser för beslutsfattandet iakttas (15 kap. 4 § 2 och 3 mom. i konkurslagen).

# 6 Realisering av pantsatt egendom

## 6.1 Vård, avkastning och realisering av pantsatt egendom

Även pantsatt egendom som ingår i konkursboet ska realiseras på det sätt som är fördelaktigast för boet. En pantborgenär är bunden av sin omsorgsplikt, vilket innebär att pantsatt egendom ska realiseras till ett så bra pris som möjligt. Priset som sådan egendom inbringar har betydelse även ur den synpunkten att köpesumman minskar pantborgenärens fordran och överskottet kommer borgenärer med allmän förmånsrätt till godo.

God boförvaltningssed kräver att överenskommelser om hur pantsatt egendom ska skötas, hur de kostnader som denna vård medför ska betalas och hur realiseringen av egendomen ska ske träffas i ett så tidigt skede av boförvaltningen som möjligt. Boförvaltaren ska se till att konkursboets intressen beaktas, även om det primära intresset av vården och försäljningen av egendomen ofta ligger hos pantborgenären.

Boförvaltaren ska se till att köpesumman för pantegendom och fri egendom som sålts på samma gång fördelas i rätt proportioner. Vid bestämningen är det bra att ta hjälp av givna anbud eller sakkunnigutlåtanden.

Den avkastning som den pantsatta egendomen ger under den tid konkursen pågår kommer pantborgenärerna till godo. Konkursboet dock rätt att få betalning för de omedelbara omkostnader som vården och försäljningen av den pantsatta egendomen har förorsakat av avkastningen och köpesumman omedelbart efter försäljnings- och verkställighetskostnaderna. Nettobeloppet betalas till pantborgenären senast i samband med fördelningen av köpesumman (17 kap. 6–7 § i konkurslagen) Kostnader som hänför sig till vården av boet och som ska ersättas boet kan vara till exempel sådana reparations- och skyddskostnader som är nödvändiga för att egendomens värde ska bevaras, men inte till exempel fastighetsskatter eller andra allmänna kostnader för förvaltning av boet.

Om den pantsatta egendomen inte ger konkursboet något överskott, 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 i sin tur fördröja en skyndsam utredning av boet. I en sådan situation ska 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

Enligt 17 kap. 8 § i konkurslagen får konkursboet sälja pantsatt egendom endast om pantborgenärerna ger sitt samtycke. Om pantborgenärerna inte ger sitt samtycke, är försäljningen möjlig endast med tillstånd av domstolen eller i den ordning som föreskrivs i utsökningsbalken.

Om konkursboet säljer pantsatt egendom med panthavarnas samtycke, ska boförvaltaren i egenskap av företrädare för konkursboet underteckna köpebrevet. I allmänhet betalas pantfordringarna med köpesumman, och pantbreven eller den handfångna panten 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.

Om konkursboet inte får pantborgenärernas samtycke till försäljningen av den pantsatta egendomen, bör boförvaltaren vid behov se till att egendomen realiseras. 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 vården av egendomen förorsakar boet avsevärda kostnader och det är osäkert om dessa kan täckas med den väntade köpesumman.

På yrkande av konkursboet kan domstolen bevilja tillstånd att sälja pantsatt egendom, om konkursboet har fått ett sådant bindande köpeanbud på egendomen som överstiger egendomens gängse auktionsvärde. Att få ett bindande köpeanbud och få affären genomförd kan visa sig svårt, eftersom en slutlig affär förutsätter en lagakraftvunnen dom. Försäljningsförberedelserna och ansökan om försäljningstillstånd kräver därför att boförvaltaren omsorgsfullt överväger saken, särskilt eftersom tillståndet kan fås endast en gång. 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).

Pantsatt egendom kan realiseras även i den ordning som föreskrivs i utsökningsbalken. Med samtycke av samtliga pantborgenärer kan boförvaltaren när som helst ansöka om försäljning i enlighet med utsökningsbalken. Utan pantborgenärernas samtycke har konkursboet rätt att ansöka om att få sälja pantsatt egendom i den ordning som föreskrivs i utsökningsbalken 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).

Vid försäljning i enlighet med utsökningsbalken tillämpas inte det lägsta godtagbara anbudet och lös egendom kan säljas utan att pantborgenärernas rätt bevaras.

## 6.3 Pantborgenärerna och försäljning 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 utsökningsbalken. En pantborgenär har rätt att realisera handfången pant även utan en utsökningsgrund (10 kap. 2 § i handelsbalken).

Före realiseringen ska pantborgenären lämna boförvaltaren uppgifter om sin fordran och panträtt (12 kap. 9 och 10 § i konkurslagen). Om realiseringsåtgärder har vidtagits före konkursens början, ska utredningen lämnas utan dröjsmål. Pantborgenären ska även underrätta boförvaltaren om försäljningssättet och försäljningsplatsen. Underrättelsen ska göras i god tid, i allmänhet minst två veckor före försäljningstidpunkten. Utgående från denna information ska 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, ska 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 eller pantborgenären har rätt att få ersättning för de nödvändiga kostnader som boet har orsakats av vård av pantsatt egendom. Till konkursboets kostnader räknas också boförvaltarens arvode för försäljning av egendomen (17 kap. 7 § i konkurslagen).

Boförvaltaren ska 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 ska tillställa pantborgenären redovisningen och till pantborgenären betala dennes andel omedelbart när den pantsatta egendomen eller en del av den har sålts (se HD 2019:95). Boförvaltaren ska se till att kostnaderna blir betalda ur de medel som den pantsatta egendomen avkastat eller ur köpesumman.

En pantborgenär ska utan dröjsmål ge konkursboet en redovisning över försäljningen av panten och hur köpesumman har använts. Ett överskott av försäljningen ska överlämnas till boet. Om en pantborgenär försummar att göra redovisningen, kan boförvaltaren bestämma att borgenären ska betala konkursboet ett penningbelopp som motsvarar avgiften för efterbevakning (17 kap. 11 § 2 mom. i konkurslagen).

Om borgenären har flera fordringar för vilka panten utgör säkerhet, ska redovisning över användningen av köpesumman ges omedelbart efter att köpesumman har använts för betalningen av en viss skuld (RP 26/2003, s. 163). Tiden då borgenären kan anses ha försummat redovisningen kan variera från fall till fall. Utredningen av konkursboet och realiseringen av panterna kan till exempel i koncernsituationer ta en lång tid, varvid panthavaren inte nödvändigtvis har tillräckliga förutsättningar för att allokera köpesumman genast efter köpet. I så fall kan panthavaren av grundad anledning ha rätt att skjuta upp allokeringen och redovisningen, om detta inte på ett väsentligt sätt fördröjer avslutandet av konkursboet. I denna situation ska boförvaltaren se till att ränta inte beräknas på skulden efter att köpesumman har betalats.

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

## 6.5 Undantag

Om den pantsatta egendomen finns i någon annan EU-medlemsstat än Finland, bestäms pantborgenärens rätt att realisera den pantsatta egendomen och rätten att få betalning enligt lagstiftningen i denna stat (se artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning om insolvensförfaranden (2015/848)).

Bestämmelserna i 17 kap. i konkurslagen om försäljning av pantsatt egendom tillämpas inte på företagsinteckningsborgenärer. Enligt konkurslagen begränsar bestämmelserna om försäljning av pantsatt egendom 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 ännu inte har realiserats. Det är möjligt att gå till väga på detta sätt om det är uppenbart att den pantsatta egendomen inte kommer att ge något överskott. Konkursboet ska även ha kommit överens med pantborgenären om betalning av de kostnader för vården och försäljningen av egendomen som uppstått och som kommer att uppstå. I syfte att bestämma pantborgenärens utdelning ska boförvaltaren då värdera panten och höra pantborgenären om sin värdering (ser rekommendation 12 om betalning av utdelning).

Ett beslut om pantegendom som inte realiserats ska jämte försäljningsvillkor och övriga villkor antecknas tydligt i det avsnitt i slutredovisningen som gäller förvaltningen av boet (redogörelse för konkursboets förvaltning) samt i borgenärssammanträdets protokoll.

Helsingfors den 2 juni 2021

Sami Uoti Annika Smalén

ordförande sekreterare