

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 6 december 2022

Mål nr

Ö 6508-21

PARTER

Klagande

Hillary Step AB, 556484-0220

Uggelviksgatan 13

114 27 Stockholm

Ombud: Advokat FT och juristen FR

Motpart

Fastighets AB Bladets konkursbo, 556930-9932

Adress hos konkursförvaltaren

Konkursförvaltare: Advokat MC

SAKEN

Bevakning av fordran vid försäljning av fastighet på exekutiv auktion

Dok.Id 243111

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–16:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts beslut 2021-10-06 i mål ÖÄ 2441-21

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen undanröjer de överklagade besluten och lämnar målet åter till Kronofogdemyndigheten för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Hillary Step AB har yrkat att Högsta domstolen ska upphäva Kronofogdemyndighetens beslut om sakägarförteckning och fördelning av influtna medel samt återförvisa målet till Kronofogdemyndigheten för fortsatt handläggning.

Fastighets AB Bladets konkursbo har inte motsatt sig yrkandet utan förklarat att man överlåter bedömningen åt Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. Vid exekutiv försäljning av några fastigheter i Motala uppmanades Hillary Step AB, som antecknats som innehavare av skriftliga pantbrev i fastigheterna, att anmäla sin fordran till Kronofogdemyndigheten.
2. Inför bevakningssammanträdena gav Hillary Step in de aktuella pantbreven i original tillsammans med en del andra dokument, bl.a. ett låneavtal på fyra miljoner kronor och olika avtal om pantsättning av fastigheterna. Hillary Step tog också kontakt med Kronofogdemyndigheten

och frågade om bolaget behövde skicka in fler handlingar. Kronofogdemyndigheten uppmanade då Hillary Step att inkomma med bevakning av fordran i respektive försäljningsärende, specificerad med kostnader, ränta och kapital. De ingivna pantbreven togs i förvar.

3. Kronofogdemyndigheten gjorde bedömningen att Hillary Step inte hade gjort någon bevakning av fordran och tog upp pantbrevens belopp som ägarhypotek i sakägarförteckningarna. Efter försäljningen av fastigheterna beslutade Kronofogdemyndigheten om fördelning av de influtna medlen i enlighet med sakägarförteckningarna.

4. Hillary Step överklagade och hänvisade till att bolaget hade bevakat en fordran på fyra miljoner kronor i ett följbrev som getts in med handlingarna. Vidare menade bolaget att det åtminstone hade gjort bevakning genom de inskickade handlingarna och kommunikationen med Kronofogdemyndigheten. I varje fall, om någon bevakning bedömdes inte ha skett, borde enligt bolagets uppfattning beloppen på pantbreven jämte ett tillägg ha tagits upp inte som ägarhypotek utan som s.k. innehavarens fordran.

5. Tingsrätten, som utgick från Kronofogdemyndighetens uppgift att det omtalade följbrevet inte getts in, avslog överklagandet. Hovrätten har fastställt tingsrättens beslut.

Bevakning av fordran

6. Den första frågan är alltså om Hillary Step ska anses ha bevakat en fordran vid de exekutiva fastighetsförsäljningarna. Liksom i tingsrätten och hovrätten får denna bedömning utgå från att följbrevet inte har getts in till Kronofogdemyndigheten.

7. Något formkrav finns inte för bevakning vid exekutiv försäljning av fastighet, inte heller behöver en fordran styrkas för att den ska iakttas vid försäljningen. Förfarandet, och då särskilt sakägarförteckningens betydelse för skyddsbelopp och medelsfördelning, är dock sådant att lagstiftningen måste anses förutsätta att den som vill bevaka en fordran i princip ska precisera fordringens belopp. Borgenären har alltså att göra en ungefärlig beräkning av vad fordringen förväntas komma att uppgå till och specificera detta belopp vid bevakningen (jfr i fråga om bevakning i konkurs, 9 kap. 6 § konkurslagen och prop. 1986/87:90 s. 301 f.).

8. Om en anmälan vid ett bevakningsförfarande är oklar, ankommer det på Kronofogdemyndigheten att utifrån ärendets beskaffenhet informera om vad som krävs för att en fordran ska anses bevakad och uppmana den som vill bevaka en fordran att efterkomma detta.

9. Det kan konstateras att Hillary Step gav in handlingar som tydde på att bolaget hade en fordran och ville bevaka denna. Trots Kronofogdemyndighetens uppmaning preciserade bolaget emellertid inte fordringens belopp på det sätt som krävs. Som tingsrätten och hovrätten funnit kan bolaget därmed inte anses ha bevakat någon fordran i försäljningsärendena.

Innehavarens fordran

10. Frågan är då om det var riktigt att ta upp pantbrevens belopp som ägarhypotek eller om ett belopp i stället borde ha tagits upp som innehavarens fordran. Saken har betydelse vid fördelning av influtna medel.

11. Bestämmelsen om innehavarens fordran finns i 12 kap. 27 § andra stycket utsökningsbalken. Enligt vad som föreskrivs där ska, om i fastigheten gäller pantbrev som inte innehas av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet inte har blivit anmäld, pantbrevets belopp upptas i

sakägarförteckningen och ett till tio procent av detta belopp beräknat tillägg. Med ”anmäld” avses detsamma som ”bevakad”.

12. Regleringen tar sikte på okända borgenärer, alltså huvudsakligen fall där Kronofogdemyndigheten inte lyckas hitta innehavaren av ett visst pantbrev och någon borgenär inte heller har bevakat en fordran med säkerhet på grund av pantbrevet. Lagtexten är samtidigt allmänt och principiellt utformad och omfattar även andra situationer där det finns ett pantbrev som inte innehas av ägaren och där ingen fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet har bevakats. Bestämmelsen är alltså tillämplig också när det finns en anteckning om innehav av pantbrevet i fastighetsregistret och borgenären visserligen känner till att fordringen måste bevakas men av någon anledning missat att göra detta.

13. I detta fall innehades de aktuella pantbreven inte av ägaren; när Kronofogdemyndigheten tog dem i förvar skedde detta för Hillary Steps räkning. Som framgår av det föregående bevakades inte heller någon fordran för vilken pantbreven utgör säkerhet, eftersom bolaget försummade detta. I enlighet med 12 kap. 27 § andra stycket utsökningsbalken ska därför pantbrevens belopp jämte föreskrivet tillägg upptas som innehavarens fordran i sakägarförteckningarna.

Slutsats

14. Slutsatsen är att Kronofogdemyndighetens beslut om sakägarförteckning och fördelning av influtna medel ska upphävas. Målet bör lämnas åter till Kronofogdemyndigheten för fortsatt handläggning.

I avgörandet har deltagit justitieråden Johnny Herre, Svante O. Johansson,
Dag Mattsson (referent), Malin Bonthron och Jonas Malmberg
Föredragande har varit justitiesekreteraren Karin Lambertz