

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 31 maj 2013

Mål nr

Ö 3182-12

KLAGANDE

1. KLM Fastigheter Aktiefbolag, 556306-9318

2. MS med firma MS Fastigheter

Ombud för 1 och 2: Advokat AB

MOTPART

Skandinaviska Enskilda Banken AB, 502032-9081

Ombud: Bankjurist NC

SAKEN

Konkurs

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts beslut 2012-06-11 i mål Ö 3449-11 och Ö 3450-11

Dok.Id 77974

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med upphävande av domstolarnas beslut i själva saken lämnar Högsta domstolen konkursansökningarna utan bifall.

Med ändring av hovrättens beslut i fråga om rättegångskostnader

– befriar Högsta domstolen KLM Fastigheter Aktiebolag och MS från skyldigheten att ersätta Skandinaviska Enskilda Banken AB för rättegångskostnader i tingsrätten, i hovrätten och i Högsta domstolen i mål Ö 3950-11,

– förpliktar Högsta domstolen Skandinaviska Enskilda Banken AB att ersätta KLM Fastigheter Aktiebolag för dess rättegångskostnader i tingsrätten med 59 000 kr, varav 47 200 kr för ombudsarvode och 11 800 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 29 april 2011 till dess betalning sker, i hovrätten med 187 500 kr, varav 150 000 kr för ombudsarvode och 37 500 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 juni 2012 till dess betalning sker och i Högsta domstolen i mål Ö 3950-11 med 31 250 kr, varav 25 000 kr för ombudsarvode och 6 250 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 juni 2012 till dess betalning sker, samt

– förpliktar Högsta domstolen Skandinaviska Enskilda Banken AB att ersätta MS för hans rättegångskostnader i tingsrätten med 59 000 kr, varav 47 200 kr för ombudsarvode och 11 800 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 29 april 2011 till dess betalning sker, i hovrätten med 187 500 kr, varav 150 000 kr för ombudsarvode och 37 500 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 juni 2012 till dess betalning sker, och i Högsta domstolen i mål Ö 3950-11 med 31 250 kr, varav 25 000 kr

för ombudsarvode och 6 250 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 juni 2012 till dess betalning sker.

Skandinaviska Enskilda Banken AB förpliktas att ersätta MS för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 6 250 kr, varav 5 000 kr för ombudsarvode och 1 250 kr för mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KLM Fastigheter Aktieföretag och MS med firma MS Fastigheter har yrkat att Högsta domstolen upphäver konkursbeslutet, befriar dem från att utge ersättning för Skandinaviska Enskilda Banken AB:s rättegångskostnader samt förpliktar Skandinaviska Enskilda Banken att utge ersättning till dem för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Skandinaviska Enskilda Banken har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. Skandinaviska Enskilda Banken AB ansökte vid Örebro tingsrätt om att KLM Fastigheter Aktieföretag (KLM) och MS med firma MS Fastigheter (MS) skulle försättas i konkurs. Som grund för konkursansökningarna gjorde banken gällande att KLM och MS var insolventa eftersom de inte hade betalat förfallna skulder efter betalningsanmaning enligt 2 kap. 9 § konkurslagen.

Banken hade en förfallen fordran på KLM om knappt 14 miljoner kr och på MS om knappt 21,5 miljoner kr.

2. KLM och MS bestred konkursansökningarna. Som grund för bestridandena gjorde de gällande, såvitt nu är av intresse, att banken inte hade rätt att få dem försatta i konkurs eftersom banken hade betryggande säkerhet i form av pant i fastigheter tillhörande KLM respektive MS.

3. Tingsrätten fann att varken KLM eller MS hade visat att banken hade betryggande säkerhet. Banken hade därför rätt att få gäldenärerna försatta i konkurs. Eftersom tingsrätten kom fram till att det även i övrigt fanns förutsättningar att bifalla bankens konkursyrkande, försattes KLM och MS i konkurs den 29 april 2011.

4. Sedan hovrätten efter KLM:s och MSs överklaganden inte meddelat prövningstillstånd men Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd i hovrätten av prejudikatskäl (NJA 2011 s. 951), fann hovrätten att det inte hade förelegat hinder mot att försätta KLM och MS i konkurs.

5. Huvudfrågan i målet är vad som fordras för att fastigheter som har ställts i pant ska utgöra sådan betryggande säkerhet för borgenärens fordran att borgenären inte har rätt att få gäldenären försatt i konkurs. Vid beräkning av borgenärens fordran på gäldenären uppkommer därvid frågan i vad mån ett proprieborgensåtagande som gäldenären har gjort till borgenären för annan gäldenärs skuld ska beaktas när den andre gäldenären även har ställt pant som säkerhet för skulden.

Konkurshinder enligt 2 kap. 10 § konkurslagen

6. En borgenär har inte rätt att få gäldenären försatt i konkurs om borgenären har betryggande pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhör gäldenären (2 kap. 10 § första stycket 1 konkurslagen).

7. När säkerheten såsom i detta fall består av pant i fastigheter är frågan om fastigheternas värde ger borgenären en sådan säkerhet som hindrar bifall till borgenärens ansökan om konkurs. För att kunna avgöra om ett sådant hinder föreligger behöver man dels fastställa innebörden av uttrycket betryggande säkerhet, dels bestämma bevisbördans placering och beviskravet för de omständigheter som gör att säkerheten är betryggande.

Betryggande säkerhet

8. Enligt 1921 års konkurslag krävdes att säkerheten skäligen kunde antas ”förslå till fordringens fulla gäldande”. I den nu gällande bestämmelsen uttrycks kravet så att det ska finnas ”betryggande pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhör gäldenären”. För att en säkerhet ska anses betryggande krävs enligt förarbetena i allmänhet att säkerheten bereder full täckning för borgenärens fordringar och dessutom är skyddad mot återvinning (se prop. 1975:6 s. 162 ff.).

9. En borgenär har rätt att begära att en insolvent gäldenär ska försättas i konkurs. Kravet på betryggande säkerhet bör därför normalt inte tolkas så att det innebär hinder mot konkurs när borgenären trots en ställd säkerhet har ett berättigat intresse av att konkursen kommer till stånd. Emellertid kan ett sådant intresse i allmänhet inte anses föreligga när säkerheten kan beräknas ge full täckning utan avveckling genom konkurs (jfr a. prop. s. 163). När så är fallet bör borgenären i stället vara hänvisad till annat ianspråktagande av

säkerheten, exempelvis genom utmätning. En ställd säkerhet bör hindra konkurs bara om det vid tidpunkten för bedömningen kan slås fast att säkerheten med viss marginal kommer att förslå även under den tidsperiod som är relevant, d.v.s. den period som krävs för annat ianspråktagande av säkerheten. Den bedömning som ska göras av om säkerheten är betryggande skiljer sig således i fråga om tidsperioden från den som görs vid sedvanlig kreditgivning, där bedömningen normalt avser frågan om säkerheten kan anses betryggande under lånets hela löptid.

10. När säkerheten kan variera i värde över tid är det för bedömningen av om den är betryggande nödvändigt att göra en prognos av hur värdet kommer att utvecklas i förhållande till gäldenärens skuld under den tid det kan antas komma att ta för borgenären att på alternativ väg få betalt för sin fordran. I denna prognos ska även beaktas hur skulden kommer att utvecklas under perioden. Hänsyn får därför tas till vad den förfallna fordringen avser, storleken på fordringen och tillämpliga bestämmelser om ränta.

11. Vidare ska beaktas omständigheter som rör den ställda säkerhetens art. När säkerheten, som i rättsfallet NJA 1995 s. 554, består i ett deponerat penningbelopp uppkommer typiskt sett inga värderingsproblem. I vissa fall kan det, såsom vid säkerhet i form av pant i fastigheter eller i lösöre, föreligga en osäkerhet i värderingen av egendomen som påverkar bedömningen av om säkerheten är betryggande eller inte.

12. En annan omständighet av betydelse är de sannolika sätten att realisera säkerheten. Om det blir fråga om en försäljning kan försäljningsformen, exempelvis på exekutiv auktion eller under hand, ha betydelse för säkerhetens förväntade värde. Ytterligare en omständighet av betydelse kan vara hur mycket värdet på säkerheten varierar över tid (den s.k. volatiliteten). Om värdet av säkerheten under en kort period kan variera mycket finns det en

större risk än annars för en kraftig nedgång i värdet på kort tid. I ett sådant fall krävs det därför större marginal för att säkerheten ska anses betryggande.

Bevisbörda och beviskrav avseende betryggande säkerhet

13. I 2 kap. 10 § konkurslagen regleras inte uttryckligen vem av parterna som har bevisbördan för de omständigheter som gör att en säkerhet är betryggande. I 1921 års konkurslag angavs att borgenären inte hade rätt att få gäldenären försatt i konkurs ”så framt gäldenären förebringar sådan utredning” som gör att en säkerhet kan anses vara betryggande (6 §). Regeln motiverades i den rättsliga litteraturen bl.a. med att det fick anses vara en mindre olägenhet om det till följd av bevissvårigheter någon gång skulle inträffa att en insolvent gäldenär försattes i konkurs på ansökan av en borgenär som faktiskt hade betryggande säkerhet, än om en borgenär med en faktiskt otillräcklig säkerhet på grund av bristande bevisning skulle misslyckas att få den insolvente gäldenären försatt i konkurs (se Lars Welamson, Konkursrätt, 1961, s. 40). Detta skäl har fortsatt giltighet och det kan inte finnas något tvivel om att gäldenären har bevisbördan för de omständigheter som gör att en säkerhet är betryggande (se NJA 2011 s. 951 p. 6).

14. Enligt den ursprungliga lydelsen av 1921 års konkurslag hade gäldenären att förebringa sådan utredning att den egendom, i vilken borgenären hade panträtt, ”skäligen må antagas” förslå till full betalning av fordringen (6 §). Den nu gällande regeln i 2 kap. 10 § anger inget beviskrav. När beviskravsregeln i 1921 års lag slopades anfördes det i lagförarbetena att det i princip åvilade gäldenären att visa, att ställd eller erbjuden säkerhet ”kunde antas vara” betryggande (se SOU 1970:75 s. 82). Förarbetena motsäger inte heller i övrigt att lagstiftaren har avsett att bibehålla beviskravet på i princip samma nivå. Ett förhållandevis lågt beviskrav gäller således även enligt den nu gällande bestämmelsen (jfr NJA 2011 s. 951 med hänvisningar i p. 6).

Gäldenärernas skuldsituation och betydelsen av ställd borgen

15. Av utredningen framgår att banken vid tidpunkten för konkursansökan i januari 2011 hade en förfallen fordran inklusive ränta om 21 345 795 kr på MS. Han hade också ingått borgen såsom för egen skuld till ett begränsat belopp om 1 miljon kr för KLM:s skulder till banken. KLM:s skuld inklusive upplupen ränta uppgick till 13 958 043 kr. Skulden var förfallen till betalning. KLM hade också tecknat en till beloppet obegränsad proprieborgen till förmån för tre andra bolag som kontrollerades av MS eller KLM.

16. I ett mål rörande frågan om en gäldenär ska försättas i konkurs ska borgenären enligt 2 kap. 6 § sista stycket konkurslagen styrka sin behörighet att begära gäldenären i konkurs. Den avgörande tidpunkten för den bedömningen är när domstolen fattar beslut med anledning av ansökan (se t.ex. NJA 1997 s. 701, där Högsta domstolen fann att gäldenärens betalning av hela skulden efter konkursförhandlingen men före beslutet medförde att konkurssökanden inte längre var att anse som borgenär och att därför förutsättningar saknades för bifall till ansökan). På samma sätt gäller att bedömningen av om ett konkurshinder föreligger enligt 2 kap. 10 § ska utgå ifrån det som har gjorts gällande beträffande gäldenärens skuldsituation och säkerhetens värde inför konkursbeslutet. Borgenären har bevisbördan för att fordringen finns och att den uppgår till påstått belopp. Att borgenären får eller kan komma att få nya förfallna fordringar mot gäldenären efter konkursbeslutet ska inte beaktas vid bedömningen av om det finns betryggande säkerhet för borgenärens fordran (se NJA 1995 s. 554, där betryggande säkerhet ansågs föreligga trots att säkerheten hade ställts inte endast för de redan förfallna hyresfordringarna utan också för hyresgästens samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet; jfr NJA 1997 s. 591).

17. Banken har i målet gjort gällande att de generella borgensåtaganden som KLM gjort såsom för egen skuld för de tre bolagens skulder till banken innebär att banken hade ytterligare en fordran mot KLM som ska beaktas vid bedömningen av om det förelåg betryggande säkerhet för bankens fordringar. Av utredningen framgår att banken hade sagt upp lånen till de tre bolagen, totalt 29 miljoner kr, till omedelbar betalning per den sista mars 2010 och att lånen inte hade betalats vid konkursbeslutet. KLM:s borgensåtaganden innebär att banken hade rätt att göra gällande hela denna fordran mot KLM. Det framgår emellertid av utredningen att de tre bolagen även hade ställt säkerhet för banklånen i form av pant i fastigheter. Frågan är om de panterna ska beaktas vid bedömningen av om den säkerhet som KLM ställt är betryggande för bankens samlade fordringar mot KLM (jfr NJA 1907 s. 146).

18. En närliggande fråga besvarades i rättsfallet NJA 1997 s. 591, där en bolagsman i ett handelsbolag söktes i konkurs på grund av underlåtenhet att betala en handelsbolagets skuld. Bolagsmannen ansågs berättigad att gentemot konkursansökan invända att borgenären hade betryggande säkerhet i form av pant i en bolaget tillhörig fastighet. Högsta domstolen uttalade att det, under förutsättning att säkerheten var betryggande, inte återstod något belopp av fordringen som borgenären skulle kunna göra gällande i bolagsmannens konkurs och att borgenären i sådant fall, på samma sätt som om konkursansökan hade riktats mot handelsbolaget, inte hade något intresse av att bolagsmannen försattes i konkurs. En utgångspunkt för bedömningen var regeln i 2 kap. 20 § andra stycket handelsbolagslagen (1980:1102) om att den som är borgenär i förhållande till ett handelsbolag kan i en bolagsmans konkurs bevaka endast den del av beloppet som han inte kan få ut från bolaget.

19. En borgenär som har betryggande säkerhet för en fordran mot en gäldenär i form av pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhör gäldenären saknar typiskt sett intresse av att en proprieborgensman försätts i

konkurs för att den fordran som följer av det solidariska ansvaret inte har betalats. En annan ordning skulle innebära att borgenären mot en proprieborgensman skulle kunna åberopa borgensåtagandet utan beaktande av den av gäldenären ställda panten. Om ett konkursbeslut fattades till följd härav skulle borgenären kunna tillgodogöra sig betalning från borgensmannen. Denne skulle i sin tur ha rätt att regressvis se till att panten realiserades och ur panten få betalt för hela det belopp som borgenären ursprungligen hade som fordran mot gäldenären. En sådan ordning skulle inte heller vara förenlig med grundtanken att konkursinstitutet inte ska användas som ett alternativt sätt för borgenären att få betalt när denne genom specialexekution i en ställd säkerhet fullt ut kan få ut sin rätt (jfr NJA II 1921 s. 405).

20. Det nu anförda innebär att om banken för sina fordringar mot de tre bolagen hade betryggande pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhörde respektive bolag skulle KLM ha haft rätt att åberopa dessa säkerheter, eftersom det inte efter en specialexekution från bankens sida skulle ha återstått någon fordran på grund av KLM:s borgen som banken kunde göra gällande mot KLM. Om däremot de av bolagen ställda säkerheterna inte var betryggande, skulle banken ha haft rätt att gentemot KLM åberopa den del av fordringarna som banken inte hade betryggande säkerhet för.

21. Den utredning som förelåg vid konkursbeslutet är knapphändig och ger inte stöd för att banken vid den tidpunkten saknade betryggande säkerhet i de panter som hade ställts av de tre bolagen. Banken kan därför inte anses ha visat att KLM:s borgensåtagande gentemot de tre bolagen innebar att banken hade ytterligare en fordran mot KLM som skulle beaktas vid bedömning av om betryggande säkerhet förelåg vid tidpunkten för konkursbeslutet. Händelseutvecklingen därefter saknar betydelse för bedömningen av om banken hade betryggande säkerhet vid konkursbeslutet.

Förelåg det betryggande säkerhet beträffande bankens fordran mot MS?

22. Bankens säkerhet för lånet till MS bestod i en pant i fastigheten X 2 genom pantbrev med bästa företrädesläge uppgående till sammanlagt 23 050 000 kr. Till stöd för sitt påstående att den ställda säkerheten var betryggande vid konkursbeslutet har MS åberopat dels en värdering avseende fastigheten, dels en försäljning av den som ägde rum dagen före konkursbeslutet men inte slutfördes och dels den försäljning som sedermera genomfördes. Frågan är om MS därigenom har bevisat att betryggande säkerhet förelåg (jfr p. 13–14).

23. Beträffande värderingen kan inledningsvis konstateras att den är gjord av en värderingsman som har haft ett betydande antal tidigare värderingsuppdrag, också för banker inför beslut om kreditgivning. Värderingsutlåtandet är upprättat enligt en relativt enkel metod som i sig är vanligt förekommande och accepterad för marknadsvärderingar av hyresfastigheter. Det uppskattade marknadspriset för fastigheten har sålunda, sedan det konstaterats att det inre och yttre underhållet bedömts som normalt med hänsyn till fastighetens ålder, fastställts genom att från hyresintäkterna med avdrag för antagen vakansgrad dragits kostnaderna för driften inklusive löpande underhåll. Detta driftsnetto var enligt värderingen knappt 2,1 miljoner kr per år. Därefter har en bedömning gjorts av avkastningskravet, i detta fall bestämt till ca åtta procent. Fastighetens värde har sedan beräknats utifrån dessa båda variabler till ca 26 miljoner kr (2,1 miljoner dividerat med 0,08). Värdet enligt utlåtandet översteg därmed med drygt 4,5 miljoner kr den skuld som MS hade och pantbeloppet med cirka 3 miljoner kr.

24. Som banken har anfört kan emellertid invändningar resas mot den utförda värderingen. Bedömningen av lägenheternas skick har i stor utsträckning baserats på MSs uppgifter. Även uppgiften om faktiska hyresintäkter kom från

MS. Värderingen har vidare baserats på en antagen drifts- och underhållskostnad som enligt banken är för låg med hänsyn till den normala kostnaden för den aktuella typen av fastigheter i området. Någon ingående besiktning av fastighetens fysiska skick har inte heller gjorts, vilket gör att bedömningen av reparations- och underhållsbehov är mindre tillförlitlig. Den aktuella värderingen är vidare en traditionell marknadsvärdering, med ett underliggande antagande om att fastigheten ska säljas på en fungerande marknad under ordnade former. En sådan försäljningssituation skiljer sig i allmänhet ifrån en relativt snar och påtvingad försäljning vid en pantrealisation efter utmätning, t.ex. på exekutiv auktion.

25. De nu nämnda omständigheterna är av ett sådant slag att värderingen till 26 miljoner kr får anses vara behäftad med en betydande osäkerhet. Enligt utlåtandet var osäkerhetsintervallet avseende marknadsvärdet plus/minus 2 miljoner kr. Även med beaktande av att fastigheten enligt värderingsmannen kunde vara värd 24 miljoner kr översteg emellertid värdet enligt utlåtandet den skuld som MS hade till banken med drygt 2,5 miljoner kr. De av banken påtalade invändningarna mot värderingsutlåtandet är visserligen av sådant slag att det utifrån en bedömning enbart av värderingsutlåtandet är osäkert om fastigheten var värd ens 24 miljoner kr. Osäkerheten är emellertid inte så stor att marginalen mellan förväntat försäljningspris och skulden understiger vad som krävs för att gäldenären ska anses ha visat att säkerheten var betryggande.

26. Härtill kommer att fastigheten genom ett bindande överlåtelseavtal såldes dagen före konkursbeslutet för 24 miljoner kr. Även om köparen inte kom att fullfölja köpet, utan fastigheten i stället såldes av konkursboet den 14 september 2011 för 23,5 miljoner kr till en annan köpare, som fullföljde avtalet, utgjorde försäljningen i april, i avsaknad av utredning om den förste köparens ekonomiska ställning, en omständighet som ytterligare talar för att banken hade betryggande säkerhet för sin fordran.

27. Slutsatsen av det anförda är att MS med det beviskrav som gäller (p. 14) har bevisat att banken hade betryggande säkerhet vid tidpunkten för konkursbeslutet för sin fordran. Detta gäller även om MSs proprieborgen om maximalt 1 miljon kr beaktas. Banken hade därför inte rätt att få MS försatt i konkurs.

Förelåg det betryggande säkerhet beträffande bankens fordran mot KLM?

28. Bankens säkerhet för lånen till KLM bestod i pant i ett antal fastigheter – X 1, X 2, X 7, X 13, X 10 och X 1 – genom pantbrev uppgående till sammanlagt 16 647 000 kr. Härtill kom MSs proprieborgen om maximalt 1 miljon kr för KLM:s skulder till banken. Den borgen ska emellertid inte beaktas enligt 2 kap. 10 § första stycket 1 konkurslagen, eftersom bestämmelsen bara gäller pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhör gäldenären. Proprieborgen är inte heller av det slaget att den innebär konkurshinder eftersom den, såvitt framkommit av utredningen, inte har ställts under förutsättning att banken inte fick söka KLM i konkurs och inte heller har erbjudits efter konkursansökan för en inte förfallen fordran (2 kap. 10 § första stycket 2 och 3; se härom SOU 1970:75 s. 64 f. och prop. 1975:6 s. 162 f.).

29. Till stöd för påståendet om betryggande säkerhet genom fastighetspanterna åberopade bolaget, på motsvarande sätt som MS, dels värderingsutlåtanden avseende alla fastigheter utom X 2, dels en försäljning av fastigheterna som ägde rum dagen före konkursbeslutet men inte slutfördes och dels den försäljning som sedermera genomfördes.

30. Värderingsutlåtandena utvisade att det sammanlagda värdet på de pantsatta fastigheterna, med undantag för X 2, var 19,5 miljoner kr. Det pantbrev avseende X 2 som ställts som säkerhet för bankens fordringar löd på 250 000 kr. Den samlade värderingen utvisade således ett fastighetsvärde som översteg

skulden med mer än 5 miljoner kr (jfr p. 15). Enligt värderingsutlåtandena var osäkerhetsintervallet avseende marknadsvärdet för de värderade fastigheterna totalt 1 450 000 kr.

31. Motsvarande invändningar kan emellertid resas mot dessa utlåtanden som beträffande värderingen av fastigheten X 2 (se p. 24). Av utlåtandena framgår vidare att särskilt värderingarna avseende X 13 och X 1 var behäftade med betydande osäkerhet. Beträffande X 13, som värderades till 2,5 miljoner kr, fanns det en risk att en presumtiv hyresgäst inte skulle teckna avtal för den vid värderingstillfället vakanta lokalen. För det fall att risken realiserades bedömde värderingsmannen att fastighetens värde minskade med 600 000 kr. Fastigheten X 1, som värderades till 6,5 miljoner kr med ett osäkerhetsintervall om plus/minus 1 miljon kr, var bebyggd med en bensinstation som hyrdes av ett bensinbolag med kontrakt till slutet av år 2013 till en hyra som värderingsmannen bedömde vara minst två gånger marknadsmässig hyra. Med en mer normal hyresnivå uppskattades marknadsvärdet till ca 4,2 miljoner kr.

32. Av utredningen framgår att hela fastighetsbeståndet såldes dagen före konkursbeslutet för totalt 17 365 000 kr. Inte heller dessa transaktioner fullföljdes (jfr p. 26). Genom tilläggsavtal upprättade av konkursförvaltaren såldes i stället fastigheterna för totalt 16 400 000 kr i september 2011 till en köpare som fullföljde affären.

33. Det anförda ger vid handen att det samlade fastighetsvärdet inte var så högt som värderingsutlåtandena gav vid handen. Med det beviskrav som ska tillämpas kan dock osäkerheten, med hänsyn även till försäljningen av beståndet, inte anses ha varit så stor att marginalen mellan förväntat försäljningspris och skulden understeg vad som krävs för att gäldenären ska anses ha bevisat att betryggande säkerhet förelåg (jfr p. 14). KLM har sålunda bevisat

att banken hade betryggande säkerhet för sin fordran vid tidpunkten för konkursbeslutet och att banken därför inte hade rätt att få KLM försatt i konkurs.

Övriga frågor

34. Banken är tappande part och ska ersätta KLM och MS för rättegångskostnader i de olika instanserna. Vad gäller ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten kan KLM:s och MSs yrkanden efter att förhandlingen där avslutats inte beaktas. De av KLM och MS i övrigt yrkade beloppen får anses skäliga.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ella Nyström, Kerstin Calissendorff, Göran Lambertz, Johnny Herre (referent) och Ingemar Persson
Föredragande justitiesekreterare: Susanne Österlund