

<b>Målnummer:</b>	Ö3182-12	<b>Avdelning:</b>	2
<b>Domsnummer:</b>			
<b>Avgörandedatum:</b>	2013-05-31		
<b>Rubrik:</b>	Förutsättningarna för att pant eller annan säkerhet ska anses vara betryggande och därmed utgöra hinder mot att gäldenären försätts i konkurs (2 kap. 10 § första stycket 1 konkurslagen).		
<b>Lagrum:</b>	2 kap. 6 § och 10 § konkurslagen (1987:672)		
<b>Rättsfall:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NJA 1907 s. 146</li><li>• NJA 1995 s. 554</li><li>• NJA 1997 s. 591</li><li>• NJA 1997 s. 701</li><li>• NJA 2011 s. 951</li></ul>		

---

**REFERAT**

Örebro tingsrätt

Skandinaviska Enskilda Banken AB ansökte vid Örebro tingsrätt om att KLM Fastigheter Aktiebolag och M.S. med firma M.S. Fastigheter skulle försättas i konkurs. I ansökan åberopade banken kapitalfordringar mot KLM Fastigheter Aktiebolag om 13 933 165 kr jämte upplupen ränta om 24 877 kr och mot M.S. med firma M.S. Fastigheter om 21 308 681 kr jämte upplupen ränta om 37 113 kr.

KLM Fastigheter Aktiebolag och M.S. med firma M.S. Fastigheter bestred yrkandet.

Tingsrätten (rådmannen Emöke Bodoni Aldenmark) anförde i beslut den 29 april 2011 bl.a. följande.

Skäl

Sökanden har som grund för sina yrkanden åberopat förfallna skulder - - - och har gjort gällande att gäldenärerna är på obestånd eftersom de inte har reglerat skulderna sedan de erhållit åberopad betalningsanmaning jämlikt 2 kap. 9 § konkurslagen.

- - -.

Då gäldenärerna inte förmått att inom den i 2 kap. 9 § konkurslagen stadgade tiden reglera fordringarna skall de, om motsatsen inte visas, anses vara på obestånd.

KLM Fastigheter Aktiebolag samt M.S. med firma M.S. Fastigheter har invänt att de inte är kvalificerat insolventa, bland annat med hänsyn till att det finns ett flertal potentiella köpare till deras fastighetsbestånd. Företrädaren för en av dessa intressenter, M.L., har även hörts som vittne vid konkursförhandlingen. Med hänsyn till att obeståndspresumtionen enligt 2 kap. 9 § konkurslagen gäller skall gäldenärerna visa att de inte är på obestånd. För att vinna framgång med detta förutsätts i regel en fullständig genomgång av tillgångar och skulder hos respektive gäldenär; en sådan genomgång har dock inte skett i förevarande fall. Tingsrätten finner att ingen av gäldenärerna har visat att de

inte är på obestånd.

I sista hand har båda gäldenärerna invänt att konkurshinder föreligger eftersom banken har betryggande pant för sina fordringar. Till stöd för denna invändning har pantförskrivningar samt värderingsintyg ingetts och vittnesförhör med värderingsmannen A.J. åberopats. Banken har gjort gällande att det föreligger osäkerhet i bedömningen av fastigheternas marknadsvärde, att drifts- och underhållskostnader är angivna med för låga belopp och att panterna vid en exekutiv försäljning inte skulle täcka bankens fordringar på respektive gäldenär.

Tingsrätten noterar att tidigare värderingar gjorda av A.J. har legat till grund för bankens kreditgivning till fastighetsbolagen och att banken i samband härmed också har godtagit att värderingarna gjordes utifrån uppgifter som gäldenärerna lämnat beträffande hyresintäkter och ytor.

A.J. har i förhör uppgett bland annat att marknadsvärdena är beräknade utifrån hypotesen att individuella försäljningar sker av respektive fastighet inom en tre- till sexmånadersperiod, att värdena vid en exekutiv försäljning skulle vara 10-20 % lägre än hans uppskattningar, att det är vanligt förekommande att värderingar sker utifrån uppgifter om hyror och ytor som lämnas av uppdragsgivaren, att olika värderingsmän kan göra olika uppskattningar och att han har sett exempel på att det kan skilja 20 % mellan värderingar samt att marknadsvärdet kan variera med 10-20 % mellan en värdering enligt jordabalkens bestämmelser och en sådan uppskattning som görs vid aktuella värdeutlåtanden.

Enligt 2 kap. 10 § konkurslagen har en borgenär inte rätt att få gäldenären försatt i konkurs bl.a. om borgenären har betryggande pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhör gäldenären. Bevisbördan för att panten är betryggande åvilar gäldenären som skall visa att panten/säkerheten bereder full täckning av borgenärens fordran.

Tingsrätten finner, bland annat med beaktande av den värdeminskning på fastigheterna som sker vid en exekutiv försäljning med upp emot 20 % utifrån uppskattningarna av marknadsvärdet och med avdrag för de av värderingsmannen angivna osäkerhetsintervallen samt, vad gäller KLM Fastigheter AB:s bestånd, med beaktande av att marknadsvärdet på Strömsbro 1 vid en normal hyresnivå skulle vara 4 200 000 kr och att marknadsvärdet på Lötenskolan vid en vakans skulle minska med 600 000 kr, att ingen av gäldenärerna har visat att banken har betryggande pant till full täckning av sina fordringar. Något hinder mot att försätta respektive gäldenär i konkurs föreligger således inte.

Beslut

1. KLM Fastigheter Aktiebolag försätts med stöd av 1 kap. 2 § och 2 kap. 9 § konkurslagen i konkurs.
2. M.S. med firma M.S. Fastigheter försätts med stöd av 1 kap. 2 § och 2 kap. 9 § konkurslagen i konkurs.

Göta hovrätt

KLM Fastigheter Aktiebolag (KLM) och M.S. med firma M.S. Fastigheter (M.S.) överklagade i Göta hovrätt och yrkade att hovrätten skulle upphäva konkursbesluten.

Banken bestred yrkandena.

Hovrätten beslutade den 22 juli 2011 att inte meddela prövningstillstånd.

KLM och M.S. överklagade och yrkade att HD skulle meddela tillstånd till

målens prövning i hovrätten.

HD meddelade den 29 december 2011 på anförda skäl följande beslut. (NJA 2011 s. 951).

HD:s avgörande

Med ändring av hovrättens beslut meddelar HD tillstånd till målens prövning i hovrätten.

Hovrätten (hovrättspresidenten Sten Andersson samt hovrättsråden Lena Bång, referent, och Ulrika Tyrén) anförde i beslut den 11 juni 2012 följande.

Redogörelse för saken

- - -.

KLM och M.S. har efter det att målet återupptagits i hovrätten inskränkt sin talan till att avse endast frågan om konkurshinder. Frågan gäller därför numera endast om det vid tidpunkten för tingsrättens prövning förelåg konkurshinder enligt 2 kap. 10 § första stycket konkurslagen på den grunden att banken då hade betryggande säkerhet för sina fordringar i form av panträtt med bästa rätt i fastigheterna Malmhagen 2, Strömsbro 1, Strömsbro 2, Brushanen 7, Löten skolan 13, Gladan 10 och Avsöndringen 1.

Åberopade omständigheter

Till stöd för påståendet att panten är betryggande har KLM och M.S. åberopat följande.

De har genom de framlagda värderingsutlåtandena uppfyllt sin bevisbörda för påståendet att banken hade betryggande säkerhet för konkursfordringarna vid tidpunkten för tingsrättens prövning och att konkurshinder således förelåg. Värderingarna har gjorts fastighet för fastighet och utifrån konkreta förhållanden i respektive fastighet. Värderingarna har dessutom bekräftats inför domstolarna av värderingsmannen A.J. Bevisbördan har därigenom övergått på banken. För att motbevisa deras påståenden räcker det inte att banken i allmänna ordalag uttalar sig om fastigheternas värden utan det krävs att banken konkret, fastighet för fastighet, visar att värdena är andra eller lägre än vad de själva har visat genom sina värderingar. I vart fall är det, med beaktande av de köpeskillingar som erhöles vid överlåtelser av fastigheterna den 28 april 2011 och 14 september 2011, styrkt att banken haft betryggande säkerhet för konkursfordringarna såväl vid tidpunkten för tingsrättens prövning som därefter. Köpeskillingarna utsläcker bankens konkursfordringar inklusive ränta per den 19 april 2011 även med beaktande av tillämpliga pantbrevsbelopp och bekräftar att A.J:s värderingar var riktiga. I sammanhanget måste vidare beaktas att fastigheterna har överlåtits utan sedvanlig tävlan och under överhängande konkurshot respektive i konkurs.

De borgensåtaganden som M.S. och KLM har gjort ska inte beaktas i detta mål. Om hovrätten skulle anse att borgensåtagandena ska beaktas vid bedömningen av om banken haft betryggande säkerhet, måste hänsyn tas till att KLM Fastigheter i Filipstad/Grythyttan AB:s (Filipstad/Grythyttans) skulder till banken om totalt 24 492 209 kr täcktes av den säkerhet som banken hade i det bolagets fastighetsbestånd, vilket av A.J. har värderats till 38 200 000 kr. Vid tingsrättsförhandlingen konstaterades också att det var uppenbart att banken hade betryggande säkerhet för sina fordringar på dotterbolagen, vilket föranledde banken att återkalla sina konkursansökningar mot dotterbolagen. Eftersom banken således haft betryggande säkerhet för sina fordringar på Filipstad/Grythyttan, fanns det betryggande säkerhet för samma fordran även om den i stället skulle infrias av borgensmännen. Av allmänna rättsprinciper följer under alla förhållanden att banken måste realisera säkerheten innan borgensåtagandena kan infrias. Vidare bör beaktas att banken inte har något

befogat intresse av att försätta borgensmännen i konkurs på grund av borgensåtagandena för Filipstad/Grythyttan, när den, med hänsyn till den betryggande säkerheten i övrigt i Filipstad/Grythyttan, inte skulle ha kunnat försätta huvudgäldenären i konkurs. Samma resonemang gör sig gällande även beträffande bankens borgensfordringar på KLM och M.S. avseende bankens fordringar på dotterbolagen Sjövall Invest AB och KEAB.

Banken har vidhållit att den inte har haft betryggande säkerhet enligt 2 kap. 10 § konkurslagen för sina fordringar på KLM och M.S. Enligt banken är detta fallet oavsett om KLM:s och M.S:s borgensåtaganden beaktas eller inte. Banken har vidare anfört följande.

Det finns stora osäkerhetsmoment i A.J:s värderingar. Fastigheterna har senare sålts till värden understigande de som har angetts i värderingarna. Avvikelserna per fastighet varierar mellan 9,7 procent och 33,8 procent. Detta understryker ytterligare den osäkerhet som har gällt för varje fastighetsvärdering inför konkursprövningen vid tingsrätten. De överlåtelse av fastigheterna som skedde den 28 april 2011 kan inte ligga till grund för bedömningen av värdet på bankens pant. Banken kan inte förstå hur dessa avtal skulle genomföras och noterar att köparen underlät att fullgöra sin del av avtalen enligt deras avfattning. Gäldenärernas påstående att försäljningen av fastigheterna skulle ha framtvungats "under överhängande konkurshot" ger inte en korrekt bild av sakförhållandena. Bankens krediter förföll till betalning den 31 mars 2010, efter varsel från banken i december 2009, när de inte förlängdes. Sedan den tidpunkten och fram till konkursutbrottet hade gäldenärerna möjlighet att genomföra försäljning av fastigheterna eller att söka alternativ finansiering hos annan kreditgivare.

Den osäkerhet som sammantaget råder i fråga om fastigheternas värde gör att gäldenärerna inte kan anses ha visat att banken haft betryggande säkerhet för de fordringar som banken har mot dem. Någon motbevisning har därför inte krävts från bankens sida.

Vad därefter gäller frågan om borgensåtagandena har banken sammanfattningsvis anfört följande. M.S. har personligen ingått en borgensförbindelse på 1 miljon kr för bankens krediter på KLM, medan KLM har gått i borgen, i form av ett generellt obegränsat borgensåtagande, för de lån som banken har beviljat Filipstad/Grythyttan, Sjövall Invest AB och KEAB. För att den pant som har ställts för de fordringar som gjordes gällande i konkursansökan ska anses betryggande ska även dessa borgensförpliktelser vara täckta av panten. Borgensåtagandena har karaktären av proprieborgen vilket innebär att banken inte behöver kräva respektive gäldenär utan omedelbart kan kräva M.S. och KLM i deras egenskap av borgensmän på motsvarande belopp.

Utredningen i hovrätten

- - -.

Hovrätten noterar inledningsvis att A.J. vid tingsrätten har lämnat bl.a. följande uppgifter. Han har arbetat med fastighetsvärdering i ungefär tolv år. Dessförinnan sysslade han med bl.a. obeståndshantering. Han utför fastighetsvärderingar åt ett stort antal uppdragsgivare, bl.a. flera banker. Hans värderingar ligger ofta till grund för beslut om kreditgivning. Han har gjort de i målet aktuella fastighetsvärderingarna och han står fast vid det som han har skrivit i värderingsutlåtandena. Hans värderingar har varit inriktade på att ange fastigheternas marknadsvärden. De angivna värdena motsvarar vad han har uppskattat vara fastigheternas värde vid den tidpunkt då han undertecknade respektive värderingsutlåtande. Han har besökt samtliga fastigheter. Han har inte sett några hyreskontrakt utan har baserat värderingarna på de uppgifter om hyror som han fick från M.S. Han har gjort en rimlighetsanalys av dessa uppgifter men kan inte utsluta att uppgifterna har innehållit felaktigheter. Vad gäller drifts- och underhållskostnader har han utgått ifrån sina egna

bedömningar. Han har också tagit hänsyn till "vakansrisken", dvs. risken för att en fastighet under en tid står utan hyresgäst. På så vis har han fått fram ett driftsnetto som sedan, tillsammans med ett antagande om avkastningskrav, har legat till grund för hans bedömning av fastighetens värde. Han anser att han arbetar på vad som är ett vedertaget sätt inom branschen. - Det kan förekomma skillnader mellan olika värderingsmäns värderingar; han har sett skillnader på upp till 20 procent.

- - -.

#### Hovrättens skäl

Av konkursansökningarna framgår att banken vid tiden för ansökningarna hade en kapitalfordran mot KLM om 13 933 165 kr och en fordran på upplupen ränta om 24 877 kr, medan bankens kapitalfordran mot M.S. uppgick till 21 308 681 kr och den upplupna räntan till 37 113 kr. Det är numera ostridigt att båda gäldenärerna var på obestånd och att det således i så måtto förelåg förutsättningar att försätta dem i konkurs.

Frågan i målet är i stället om det föreligger konkurshinder enligt 2 kap. 10 § första stycket 1 konkurslagen.

Innebörden av 2 kap. 10 § första stycket 1 konkurslagen är att en borgenär som har betryggande pant eller därmed jämförlig säkerhet i egendom som tillhör gäldenären inte har rätt att få denne försatt i konkurs. Bestämmelsen har motiverats med att en borgenär med sådan säkerhet inte kan sägas ha något rimligt intresse av att konkurs kommer till stånd (se prop. 1975:6 s. 120).

Kravet på att säkerheten ska vara betryggande innebär att den ska bereda full täckning för borgenärens fordringar mot gäldenären och dessutom vara skyddad mot återvinning (se bl.a. prop. 1975:6 s. 163 f. och Gösta Walin, Materiell konkursrätt, 2 uppl., 1987, s. 39). I övrigt synes varken förarbeten, praxis eller doktrin ge närmare vägledning för vad som avses med "betryggande säkerhet". Det nyss nämnda motivet bakom bestämmelsen om konkurshinder torde dock kunna tjäna till viss ledning. Det innebär enligt hovrättens mening bl.a. att säkerheten ska vara av den art och omfattning att borgenären inte har något att förlora på att ett exekutivt förfarande skjuts på framtiden. Detta medför i sin tur att hänsyn inte endast kan tas till det momentana värdet av en ställd säkerhet; en bedömning måste också göras av hur betryggande säkerheten är i ett något längre tidsperspektiv. Det blir här fråga om att göra samma slag av bedömningar som banker och andra kreditinstitut återkommande gör i samband med kreditgivning.

En särskild fråga är vem som har bevisbördan för att säkerheten är betryggande. Tidigare låg bevisbördan på borgenären; enligt 5 § i 1862 års konkurslag ålåg det denne att visa att förekommande säkerhet var otillräcklig. I de förslag till ny konkurslag som Kungl. Maj:t lämnade till riksdagen år 1920 respektive år 1921 kastades bevisbördan om; konkurshinder skulle föreligga först om gäldenären visade att säkerheten förslog till full betalning av fordran. Riksdagen tillstyrkte omkastningen av bevisbördan men ansåg att det var alltför strängt att fordra full bevisning av gäldenären och att dennes bevisbörda därför borde lindras något. 6 § i 1921 års konkurslag kom därför att utformas så att borgenär med panträtt i bl.a. fast egendom inte skulle ha rätt att få gäldenären försatt i konkurs "såframt gäldenären förebringa sådan utredning, att den egendom, vari borgenären har panträtt, skäligen må antagas förslå till fordringens fulla gäldande" (se Första lagutskottets utlåtande nr 22 vid 1921 års riksdag, s. 12 och 24, även Lars Welamson, Konkursrätt, 1961, s. 40). Lagtextens ordalydelse förblev densamma fram till år 1975. I senare och nuvarande lagtext anges däremot inte vem som har bevisbördan och vad som krävs för att denna ska anses uppfylld. I propositionen till 1975 års lagändringar hänvisades, utan ytterligare kommentarer, till vad utredningen hade anfört. "Beredningen påpekar att det enligt gällande rätt ankommer på gäldenären att förebringa bevisning om att panten är tillräcklig men att

bevisningskravet satts lågt. Även enligt beredningens uppfattning bör det ankomma på gäldenären att visa att ställd eller erbjuden säkerhet kan anses betryggande eller i förekommande fall att konkursansökningen strider mot villkoren för säkerhetens ställande" (se SOU 1970:75 s. 81 f. och prop. 1975:6 s. 163 f.).

Hovrätten har, mot den bakgrunden, uppfattat gällande rätt så att det är gäldenären som har bevisbördan för att säkerheten är betryggande samt att beviskravet, vad gäller de omständigheter som gäldenären åberopar till stöd för sitt påstående att säkerheten är betryggande, bör ställas något lägre än vad som annars är fallet. - Det bör för tydlighets skull tilläggas att det förhållandet att kravet på gäldenärens utredning är något sänkt enligt hovrättens mening inte i sig bör påverka bedömningen av vad som allmänt krävs för att en säkerhet ska anses vara betryggande.

I målet är ostridigt att banken vid tiden för tingsrättens konkursbeslut hade säkerhet för sina fordringar på M.S. och KLM i form av pantbrev i vissa angivna fastigheter, i M.S:s fall Malmhagen 2 och i KLM:s fall Strömsbro 1, Strömsbro 2, Brushanen 7, Lötenskolan 13, Gladan 10 och Avsöndringen 1 (i fortsättningen Strömsbro 1 m.fl.). Det var alltså fråga om de slag av säkerheter som avses i 2 kap. 10 § konkurslagen. Frågan i målet är huruvida säkerheterna var betryggande.

Enligt banken bör man vid den bedömningen även beakta det förhållandet att pantbreven i Malmhagen 2 och i Strömsbro 1 m.fl. utgjorde säkerhet även för vissa andra bankens fordringar. På grund därav har en stor del av den bevisning som har lagts fram i hovrätten avsett de borgensåtaganden som M.S. och KLM har gjort till säkerhet för bankens fordringar mot andra bolag i KLM-koncernen - och för vilka borgensåtaganden pantbreven i Malmhagen 2 och i Strömsbro 1 m.fl. också utgjorde säkerhet - samt värdet av den övriga säkerhet som banken har haft för dessa fordringar. Banken har emellertid gjort gällande att säkerheten i Malmhagen 2 respektive Strömsbro 1 m.fl. var otillräcklig oavsett om borgensåtagandena beaktas eller ej. Hovrätten har därför funnit det mest ändamålsenligt att först pröva om pantbreven i Malmhagen 2 respektive Strömsbro 1 m.fl. utgjorde betryggande säkerhet i förhållande till de fordringar som låg till grund för konkursansökan. Först om så skulle befinnas vara fallet finns det anledning att pröva om banken hade betryggande säkerhet även med hänsyn tagen till de borgensåtaganden som KLM och M.S. hade gjort.

M.S. och KLM har till stöd för sitt påstående att de ställda säkerheterna är betryggande åberopat värderingsutlåtanden avseende samtliga de fastigheter som utgjorde säkerhet för konkursfordringarna. Utlåtandena är upprättade av värderingsmannen A.J.

A.J. har i värderingsutlåtande den 11 januari 2011 värderat Malmhagen 2, vilken utgjorde säkerhet för M.S:s skuld, till 26 miljoner kr. Fastigheterna Strömsbro 1, Strömsbro 2, Brushanen 7, Lötenskolan 13, Gladan 10 och Avsöndringen 1, vilka utgjorde säkerhet för KLM:s skulder till banken, har han värderat till sammanlagt 19,5 miljoner kr enligt följande.

Strömsbro 1	6,5 miljoner kr	värderingsutlåtande 2011-01-11
Strömsbro 2	värdering saknas	
Brushanen 7	4,1 miljoner kr	värderingsutlåtande 2011-01-11
Lötenskolan 13	2,5 miljoner kr	värderingsutlåtande 2008-04-23
Gladan 10	3,7 miljoner kr	värderingsutlåtande 2011-01-11
Avsöndringen	2,7 miljoner kr	värderingsutlåtande 2011-01-11

I målet har framgått att A.J. är en erfaren värderingsman som brukar anlitas bl.a. i samband med kreditprövningar. Det har inte framkommit något som ger anledning anta annat än att hans värderingar har tagits fram enligt vedertagna värderingsrutiner. M.S. och KLM får genom värderingsutlåtandena anses i erforderlig utsträckning ha visat att fastigheternas värden, beräknade enligt sedvanliga värderingsmodeller, uppgått till de belopp som A.J. har uppgett.

Samtidigt står det klart att värderingar av detta slag är förenade med osäkerhet. Till att börja med måste konstateras att ett värderingsutlåtande till en del kan grunda sig på uppgifter som uppdragsgivaren, i detta fall M.S., har lämnat. Vidare är det uppenbart att varje värderingsutlåtande i viss utsträckning måste grunda sig på subjektiva bedömningar och att olika värderingsmän därmed kan komma till olika slutsatser; A.J. har själv uppgett att det har förekommit skillnader mellan hans och andras värderingar på upp mot 20 procent. Att värderingar av det slag som A.J. har gjort är behäftade med viss osäkerhet understryks f.ö. av det förhållandet att fastigheterna i april och september 2011 såldes till priser som klart understeg de belopp som A.J. hade värderat dem till. Det förhållandet att de fastighetsvärden som framträder vid värderingar av det slag som A.J. har gjort är högre än borgenärens fordringar innebär därför inte utan vidare att borgenären ska anses ha betryggande säkerhet för sina fordringar.

Som hovrätten redan tidigare har varit inne på måste det vid bedömningen av om en ställd säkerhet är betryggande för borgenären även beaktas i vilken utsträckning säkerhetens värde kan anses vara beständigt. Fastighetsvärden förändras över tiden, ibland relativt kraftigt. I synnerhet i samband med exekutiva försäljningar kan försäljningspriserna komma att inte obetydligt understiga vad som tidigare har bedömts vara fastigheternas marknadsvärden. Enligt hovrättens mening är detta ytterligare ett skäl till att ett i ett sedvanligt värderingsutlåtande konstaterat värde inte utan vidare kan ligga till grund för bedömningen av om en borgenär har betryggande säkerhet för sina fordringar.

Det måste antas att det är osäkerhetsmoment av de nu nämnda slagen som medför att kreditinstitut i samband med kreditgivning mot inteckning i fastighet vanligen inte lånar ut till det fulla uppskattade värdet av fastigheten. Av M.E:s vittnesmål framgår att Handelsbanken i Lindesberg i vart fall sommaren 2011 tillämpade en belåningsgrad om 75 procent av belåningsvärdet vid fastighetsfinansiering. I målet är upplyst att andra kreditinstitut tillämpar liknande eller något lägre schabloner. Enligt hovrättens mening är det rimligt att tolka begreppet "betryggande säkerhet" med ledning av denna kreditgivningspraxis. Därmed står det också klart att en fastighetspant i detta sammanhang inte kan anses utgöra "betryggande säkerhet" upp till hela det belopp som fastigheten har värderats till vid en sedvanlig fastighetsvärdering. Enligt hovrättens mening bjuder försiktigheten att man i ett fall som detta "skriver ner" värdet i ett värderingsutlåtande av det aktuella slaget med ca en tredjedel.

I förevarande fall bör vid bedömningen av om M.S. och KLM har ställt betryggande säkerhet också beaktas att de aktuella fastigheterna såldes i nära anslutning till konkursbesluten, Malmhagen 2 den 28 april 2011 för 24 miljoner kr och, vid en ny försäljning i september 2011 för 23,5 miljoner kr, och Strömsbro 1 m.fl. den 28 april 2011 för ca 17,4 miljoner kr och, i september 2011, för 16,4 miljoner kr. En faktiskt konstaterad köpeskillning utgör givetvis en säkrare indikation på en fastighets värde än ett värderingsutlåtande. Vid en tillämpning av 2 kap. 10 § konkurslagen måste man emellertid också se till borgenärens behov av trygghet på något längre sikt och beakta risken för att säkerheten längre fram sjunker i värde. Också de värden som köpeskillningarna ger uttryck för måste därför, vid bedömningen av om en säkerhet är betryggande, enligt hovrättens mening "skrivas ned" i inte obetydlig mån. I detta fall tillkommer det osäkerhetsmomentet att försäljningarna den 28 april 2011 aldrig kom att fullföljas och att det därför finns särskild anledning att ifrågasätta om de i avtalen överenskomna köpeskillningarna motsvarade marknadens uppskattning av fastighetsvärdena.

I det enskilda fallet måste givetvis också storleken och läget på de inteckningar som utgör säkerhet för borgenärens fordringar beaktas. I förevarande fall är det ostridigt att bankens pantbrev i några fall inte skulle räcka till för att utnyttja de värden som värdeutlåtandena och köpeskillningarna ger uttryck för

helt och fullt.

Bankens fordringar på M.S. motsvarar 82 procent av det värde som A.J. har åsatt Malmhagen 2 och 88 procent av den i april 2011 avtalade köpeskillingen för samma fastighet. Fordringarna på KLM motsvarar ca 72 procent av det värde som A.J. har åsatt Strömsbro 1 m.fl. och ca 80 procent av summan av de i april 2011 avtalade köpeskillingarna för dessa fastigheter; i sammanhanget ska även beaktas att bankens pantbrev inte uppgår till sådana belopp att banken skulle kunna tillgodogöra sig de fastighetsvärden som värdeutlåtagarna och köpeskillingarna ger uttryck för fullt ut. Som ovan har framgått kan emellertid frågan om en fastighetspant är betryggande inte avgöras genom en schablonmässig jämförelse mellan de aktuella fordringarna och det värde som fastigheten har tagits upp till i ett sedvanligt värderingsutlåtande. Frågan kan inte heller avgöras genom en enkel jämförelse mellan å ena sidan fordringarna och å andra sidan en i nära anslutning till konkursprövningen erhållen köpeskillning för fastigheten. Om jämförelser av detta slag ska göras - vilket i och för sig framstår som rimligt - måste de värden som värderingsutlåtagarna respektive köpeskillingar ger uttryck för justeras nedåt i inte oväsentlig mån.

Sammantaget innebär detta att banken vid tiden för konkursbeslutet inte kan anses ha haft betryggande säkerhet för de fordringar på M.S. som låg till grund för konkursansökan mot denne och att banken på motsvarande sätt inte kan anses ha haft betryggande säkerhet för sina fordringar på KLM.

Vid sådant förhållande saknas det, som inledningsvis har nämnts, anledning att närmare analysera den tillkommande betydelsen av de borgensförbindelser som M.S. och KLM hade ingått för andras åtaganden gentemot banken.

Hovrättens slutsats är således att det inte föreligger konkurshinder enligt 2 kap. 10 § första stycket 1 konkurslagen. Överklagandena ska därför lämnas utan bifall.

Hovrättens beslut

Hovrätten lämnar överklagandena utan bifall.

Högsta domstolen

KLM Fastigheter Aktiebolag och M.S. med firma M.S. Fastigheter överklagade och yrkade att HD skulle upphäva konkursbesluten.

Skandinaviska Enskilda Banken AB motsatte sig att hovrättens beslut ändrades.

Målet avgjordes efter föredragning.

HD (justitieråden Ella Nyström, Kerstin Calissendorff, Göran Lambertz, Johnny Herre, referent, och Ingemar Persson) meddelade den 31 maj 2013 följande beslut.

Skäl

Bakgrund

1. Skandinaviska Enskilda Banken AB ansökte vid Örebro tingsrätt om att KLM Fastigheter Aktiebolag (KLM) och M.S. med firma M.S. Fastigheter (M.S.) skulle försättas i konkurs. Som grund för konkursansökningarna gjorde banken gällande att KLM och M.S. 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 M.S. om knappt 21,5 miljoner kr.

2. KLM och M.S. 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 M.S.

3. Tingsrätten fann att varken KLM eller M.S. 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 M.S. i konkurs den 29 april 2011.

4. Sedan hovrätten efter KLM:s och M.S:s överklaganden inte meddelat prövningstillstånd men HD meddelat prövningstillstånd i hovrätten av prejudikatskäl (NJA 2011 s. 951), fann hovrätten att det inte hade förelegat hinder mot att försätta KLM och M.S. 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 "förså 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 förså även under den tidsperiod som är relevant, dvs. 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 förebringa 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 M.S. 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 M.S. 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 HD 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 innebar 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 innebar 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. HD 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 M.S.?

22. Bankens säkerhet för lånet till M.S. bestod i en pant i fastigheten Malmhagen 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 M.S. 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 M.S. 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 M.S. 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 M.S:s uppgifter. Även uppgiften om faktiska hyresintäkter kom från M.S. 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 M.S. 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 M.S. 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 M.S:s proprieborgen om maximalt 1 miljon kr beaktas. Banken hade därför inte rätt att få M.S. 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 - Strömsbro 1, Strömsbro 2, Brushanen 7, Lötenskolan 13, Gladan 10 och Avsöndringen 1 - genom pantbrev uppgående till sammanlagt 16 647 000 kr. Härtill kom M.S:s 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 M.S., dels värderingsutlåtanden avseende alla fastigheter utom Strömsbro 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 Strömsbro 2, var 19,5 miljoner kr. Det pantbrev avseende Strömsbro 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 Malmhagen 2 (se p. 24). Av utlåtandena framgår vidare att särskilt värderingarna avseende Lötenskolan 13 och Strömsbro 1 var behäftade med betydande osäkerhet. Beträffande Lötenskolan 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 Strömsbro 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.

HD:s avgörande

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

HD:s beslut meddelat: den 31 maj 2013.

Mål nr: Ö 3182-12.

Lagrum: 2 kap. 6 och 10 §§ konkurslagen (1987:672).

Rättsfall: NJA 1907 s. 146, NJA 1995 s. 554, NJA 1997 s. 591, NJA 1997 s. 701 och NJA 2011 s. 951.

---

**Sökord:** Betryggande säkerhet; Pant; Säkerhet; Konkurshinder; Proprieborgen

---