

Målnummer: T4984-98 **Avdelning:**

Domsnummer:

Avgörandedatum: 2001-03-13

Rubrik: En konkursförvaltare beslöt att färdigställa en byggnad på konkursboets fastighet och tog upp ett lån för detta ändamål utan att först samråda med en bank som hade fordran med bästa rätt i fastigheten. Sedan byggnaden färdigställts försåldes fastigheten på exekutiv auktion. Härvid fick banken inte full betalning för sin fordran. Konkursförvaltaren har ålagts att betala skadestånd.

Lagrum: 7 kap. 8 § och 10 § samt 17 kap. 1 § konkurslagen (1987:672)

Rättsfall:

REFERAT

Handelsbanken Hypotek AB (Handelsbanken) väckte vid Jönköpings TR talan mot C.H. med yrkande att denne skulle förpliktas att till Eksjö Fastighets AB Vildparkens konkursbo betala skadestånd med 2 519 986 kr jämte ränta.

C.H. bestred Handelsbankens talan.

TR:n (rådmannen Edvardsson och hovrättsassessorn Handmark) anförde i dom d. 23 dec. 1996: Bakgrund. Följande är ostridigt.

Eksjö Fastighets AB Vildparken försattes i konkurs d. 17 febr. 1992. Advokat C.H. förordnades till konkursförvaltare. Fastigheten Hällefors 11:2 i Hultsfreds kommun upptogs som en tillgång i konkursbouppteckningen. På fastigheten fanns vid konkursutbrottet en äldre byggnad innehållande 13 lägenheter med en ännu ej färdigställd tillbyggnad innehållande 11 lägenheter. Handelsbanken hade panträtt i fastigheten med 2 247 000 kr med bästa rätt för motsvarande kapitalfordran. Efter konkursutbrottet upptog konkursboet - genom C.H. - en kredit om 1 895 000 kr för att möjliggöra färdigställandet av tillbyggnaden. Något samråd mellan C.H. och Handelsbanken - i egenskap av berörd borgenär - skedde inte härom. Dessförinnan hade C.H. bl.a. genom annonser i lokalpressen försökt att sälja fastigheten i befintligt skick, dock utan resultat. På grundval av ett utslag i mål om betalningsföreläggande begärde Handelsbanken i augusti 1992 att fastigheten skulle säljas på exekutiv auktion. Den 29 april 1993 ägde exekutiv auktion rum varvid fastigheten såldes för 3 000 000 kr. Eftersom C.H. d. 27 april 1993 hade anmält en massafordran om 2 796 623 kr till bevakning i sakägarförteckningen stannade Handelsbankens utdelning vid 185 191 kr. Handelsbanken har således ej erhållit utdelning avseende det belopp som nu yrkas i målet. - Entreprenaden avseende färdigställandet upphandlades varefter den påbörjades i juni 1992 och avslutades i september samma år; varefter slutbesiktning skedde.

Domskäl. Handelsbanken har som rättslig grund för sin talan anført: C.H. har - i strid mot 7 kap. 10 § KL - underlåtit att höra Handelsbanken, i dess egenskap av berörd borgenär, inför färdigställandet av tillbyggnaden och den därmed sammanhängande upplåningen och även under tiden därefter fram till den exekutiva auktionen. C.H. har inte heller vidtagit åtgärder för att främja en snabb avyttring av fastigheten. Slutligen har C.H. underlåtit att informera Handelsbanken om det högre värde som han ansåg att fastigheten hade vid den exekutiva auktionen. Underlåtenheten från C.H:s sida har i nämnda

avseenden utgjort ett oaktsamt förfarande. På grund härav har Handelsbanken tillfogats skada motsvarande det yrkade beloppet. Enligt 17 kap. 1 § KL skall C.H. förpliktas att utge skadestånd till konkursboet.

C.H. har som rättslig grund för sitt bestridande anfört: Hans agerande har inte varit oaktsamt. Han har vidtagit åtgärder för en snabb avyttring av fastigheten. Färdigställandet av byggnaden har varit till nytta för borgenärerna. Det har inte ålegat honom att underrätta Handelsbanken om eventuellt värde på fastigheten. Han har inte åsamkat Handelsbanken någon skada. - Handelsbankens egen vårdslöshet att begära exekutiv auktion före det att tillbyggnaden färdigställts har undanröjt möjligheten till underhandsförsäljning och medfört att fastigheten sålts till underpris. Handelsbanken har försummat att vidta skäligen åtgärder för att begränsa sin skada genom att inte ropa in fastigheten på den exekutiva auktionen. För det fall han förfarit oaktsamt skall eventuellt skadestånd jämkas till 0 kr på grund av Handelsbankens medvållande.

Handelsbanken har bestritt att de varit medvållande till skadan likaväl som att någon jämkning skall ske.

Till utveckling av sin talan har Handelsbanken anfört: I konkursbouppteckningen upptogs fastigheten till ett värde om 3 000 000 kr. Inte vid något av de två edgångssammanträden som hölls d. 3 april och d. 7 maj 1992 angav C.H. något annat värde. Intill konkursutbrottet hade ca 11 000 000 kr lagts ned på tillbyggnaden som skulle innehålla elva nya lägenheter. C.H. lät på eget initiativ utföra omfattande och tidskrävande entreprenadarbeten på fastigheten till en kostnad om ca 2 300 000 kr. Handelsbanken skulle inte ha godkänt färdigställandet om man fått en förfrågan från C.H., eftersom man hade pantbrev med bästa förmånsrätt och var övertygad om att få full utdelning vid en snar försäljning av fastigheten. Handelsbanken fick inte vetskap om att fastigheten färdigställts för ca 2 300 000 kr förrän d. 28 april 1993, dvs. dagen före den exekutiva auktionen. Detta skedde genom att Handelsbanken fick del av den sakägarförteckning som kronofogdemyndigheten upprättat, vari framgick att C.H. anmält en massafordran om sammanlagt 2 796 623 kr. Vid kontakt med C.H. beklagade denne

att han inte informerat Handelsbanken om de fortsatta arbetena på fastigheten. - Enligt i efterhand utförda värderingar var fastigheten våren 1992 värd mellan 3 400 000 och 3 700 000 kr utan eventuella framtida räntebidrag avseende den tillbyggda delen. Även om konkursförvaltarens kostnader avseende fastigheten beaktas hade således Handelsbanken fått full utdelning vid en försäljning under våren, sommaren eller förhösten 1992. Handelsbanken uppskattar konkursförvaltarens kostnader hänförliga till fastigheten till ca 200 000 kr fram till förhösten 1992. I detta belopp ingår såväl förvaltararvode och fastighetens resultat under konkursen som kostnader för eventuella akuta skyddsåtgärder på fastigheten. Enligt den värdering kronofogdemyndigheten - genom A.Å. - utförde inför den exekutiva auktionen var fastigheten värd 3 200 000 kr utan räntebidrag och 5 500 000 kr med räntebidrag. Handelsbanken opponerade sig inte mot budet på 3 000 000 kr vid den exekutiva auktionen eftersom värdet uppenbarligen i vart fall inte översteg 3 200 000 kr. Däremot reserverade sig Handelsbanken mot konkursförvaltarens massafordran. Någon skyldighet för Handelsbanken att själv ropa in fastigheten för att skydda sin pant har inte förelagat. Något skäl för jämkning av skadeståndet föreligger inte. C.H. angav dels i sin arbetsredogörelse i konkursen och dels i en skrivelse d. 19 juni 1993 att han själv ansökt om fastighetens exekutiva försäljning eftersom han var osäker på om Handelsbanken ingivit någon sådan ansökan. C.H. hade kunnat annonsera ut fastigheten i rikspresen alternativt anlita en fristående mäklare för att försöka avyttra fastigheten på ett snabbt sätt. Under hösten 1992 skedde inte någon annonsering.

C.H. har till utveckling av sitt bestridande anfört: Värdet i

konkursbouppteckningen är det taxeringsvärde som var åsatt fastigheten vid konkursutbrottet. Någon värdering skedde inte vid denna tidpunkt. Således kan inte vitsordas att fastigheten hade detta värde vid konkursutbrottet. Han vidtog åtgärder för att snabbt försöka sälja fastigheten. Två annonser infördes i lokal press. Härutöver kontaktade han de personer som - enligt hans erfarenhet och tidigare kontakter - brukade vara intresserade av att förvärva dylika fastigheter. Dessa personer hade i sin tur kännedom om fastighetsintressenter. Någon köpare fanns det emellertid inte. Ingen var ens villig att lägga något bud på fastigheten. I anledning härav fattade han - efter samråd med Götabanken - beslutet att färdigställa entreprenaden. Götabanken var huvudlånggivare avseende fastighetens krediter och var även villig att finansiera färdigställandet. Anledningen till att Handelsbanken inte informerades om de fortsatta entreprenadarbetena var att han var övertygad om att Handelsbanken skulle få full utdelning vid en försäljning. Färdigställandet var bara till gagn för borgenärerna. Han har en skyldighet att tillvarata samtliga borgenärens intressen. Färdigställandet av entreprenaden var en nödvändig förutsättning för att en försäljning över huvud taget skulle kunna komma till stånd. - Fastigheten var i februari 1992 i sådant skick att tillbyggnaden krävde omedelbara skyddsåtgärder. Det hela var en byggarbetsplats. Tillbyggnaden saknade till viss del takbeläggning varför det mer eller mindre regnade in. Detta berodde även på att plåtarbetena inte var färdigställda. Elinstallationerna var inte avslutade. För att undvika risken för straffansvar var det nödvändigt att iordningställa elsystemet. Den äldre byggnadens värmesystem var ihopkopplat med tillbyggnaden. Eftersom taket på tillbyggnaden inte var färdiglagt försvann värme rakt ut i luften. Vidare saknades bl.a. ytterdörrar på tillbyggnaden; istället satt plywoodskivor fastmonterade. För att undvika risk för skadegörelse var detta nödvändigt att åtgärda. Sammanlagt krävdes akuta åtgärder för ett belopp om 808 750 kr inkl. mervärdesskatt. Om exekutiv försäljning hade begärts i samband med konkursutbrottet hade en sådan tidigast kunnat komma till stånd i slutet av oktober 1992. Från konkursutbrottet fram t.o.m. oktober 1992 gav fastigheten ett negativt resultat om 19 816 kr. Härutöver hade konkursboet en kostnad om ca 100 000 kr avseende vård och förvaltararvode för fastigheten som skall avräknas från ett beräknat försäljningspris. Den slutliga kostnaden för färdigställandet av entreprenaden uppgick till 2 326 942 kr. Någon möjlighet för konkursboet att dra av mervärdesskatten förelåg inte. Handelsbanken har inte drabbats av någon skada eftersom det slutliga priset om 3 000 000 kr ställt i relation till kostnaden för färdigställandet och de nödvändiga akuta åtgärderna samt övriga kostnader hänförliga till fastigheten tyder på att Handelsbanken vid en försäljning under våren 1992 inte hade kunnat få mer i utdelning än vad de fick efter den exekutiva auktionen. - Handelsbankens åtgärd att begära exekutiv försäljning minskade möjligheterna till en underhandsförsäljning under hösten 1992. Eventuella spekulanter intresse för fastigheten avtar i avvaktan på kommande auktion. Förhållandena på finansmarknaden under hösten 1992, med en marginalränta på 500 %, gjorde det också omöjligt att sälja hyresfastigheten. Den 7 nov. samma år deprecierades kronan vilket ledde till konkursernas "all time high". Fastighetens värde före färdigställandet var 0 kr eftersom den inte gick att sälja. Han har inte begärt exekutiv försäljning av den aktuella fastigheten. Anledningen till att han uppgett att så skulle ha skett beror sannolikt på att han sammanblandat denna konkurs med någon annan konkurs som han handlade under samma period. Handelsbanken har också en informationsskyldighet gentemot förvaltaren angående åtgärder som banken vidtar under pågående konkurs. Det var vid den aktuella tidpunkten inte allmän praxis att man ställde fastigheter i "kö" hos kronofogdemyndigheten för exekutiv auktion omedelbart efter konkursutbrottet. Något skäl att annonsera ut fastigheten i rikspress har inte förelegat. Handelsbanken har agerat vårdslöst genom att godta budet vid den exekutiva auktionen.

På Handelsbankens begäran har dess kreditchef direktör G.R. hörts under sanningsförsäkran angående bl.a. Handelsbankens inställning till förädling av fastigheter före försäljning, värdet på fastigheten, vilka kontakter som är brukliga mellan konkursförvaltare och berörda borgenärer samt vilka

försäljningsåtgärder som är normalt förekommande. A.Å. har hörts på båda parter begäran, i huvudsak angående fastighetens värde vid olika tidpunkter och vilken inverkan frågan om räntebidrag haft på fastighetens värde. Vidare har på Handelsbankens begäran byggnadsingenjören L.H. hörts om värdet på fastigheten i februari 1992. M.J. och Å.A. - båda två verksamma i Handelsbanken 1992-1993 - har hörts på Handelsbankens begäran, den förstnämnda om den kontakt som Handelsbanken hade med C.H. dagen före den exekutiva auktionen och den sistnämnde angående Handelsbankens ställningstagande och skälen därtill vid den exekutiva auktionen.

C.H. har på egen begäran hörts under sanningsförsäkran. Vidare har L.B. - under 1992-1993 företrädare för Götabanken och numera verksam inom Retriva/Securum - hörts angående bl.a. övervägandena inför färdigställandet och panthavares skyldigheter i samband med en exekutiv auktion. Civilekonomen H.H. - tillika innehavare av det förvaltningsbolag som förvaltade fastigheten åt konkursboet - har vittnat om bl.a. fastighetens värde, vilka försäljningsförsök som vidtagits och övervägandena i samband med färdigställandet. Även konkursauktionisten och fastighetsvärderaren F.P. har hörts om fastighetens värde och vilka försäljningsansträngningar C.H. gjort. Byggmästaren och fastighetsförvaltaren R.E. - som tidigare ägt den aktuella fastigheten - har vittnat om C.H:s försäljningsansträngningar angående fastigheten och huruvida han själv varit villig att förvärva fastigheten. L.W. har hörts i huvudsak om vilka akuta kostnader som uppkommit intill en tänkt exekutiv försäljning. B-M.H. fastighetsakkunnig på Stadshypotek - har hörts om vilka åtgärder en omsorgsfull panthavare vidtar i samband med avyttring av en fastighet i ett konkursbo och även vilka åtgärder en konkursförvaltare bör vidta. Slutligen har G.J. hörts i frågan om räntebidrag.

Parterna har även åberopat skriftlig bevisning däribland värdering av fastigheten.

TR:n gör följande bedömning.

Enligt 17 kap. 1 § KL skall en förvaltare ersätta de skador som han vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar boet, en konkursborgenär eller gäldenären. I bestämmelsen talas också om att skadeståndet kan jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till handlingens beskaffenhet, skadans storlek och omständigheterna i övrigt. Enligt uttalanden i förarbetena till lagstiftningen (prop. 1986/ 87:90 s. 416) framgår att frågan om en förvaltares skadeståndsansvar måste göras till föremål för en nyanserad bedömning. Av 7 kap. 10 § samma lag framgår att förvaltaren i viktigare frågor skall höra särskilt berörda borgenärer om det inte föreligger hinder mot det.

TR:n har i målet att pröva om C.H:s förfarande att underlåta att höra Handelsbanken angående färdigställandet av tillbyggnaden av fastigheten var oaktsamt och om detta i så fall ledde till att Handelsbanken drabbades av skada samt om orsakssambandet var adekvat. Om skadeståndsansvar konstateras har TR:n även att pröva om Handelsbanken varit medvållande till skadan och om jämkning därför skall ske.

I förarbetena till bestämmelsen i 7 kap. 10 § KL anges att hörandeskyldighet föreligger t.ex. när det gäller försäljning av värdefull egendom. TR:n konstaterar att C.H. brustit i sin skyldighet att höra Handelsbanken i den aktuella frågan. Den ytterligare massagäld som C.H. avsåg att belasta fastigheten med var väsentlig. Handelsbankens fordran, vilken var av betydande storlek, skulle direkt komma att påverkas av den tillkommande massafordringen. Även om C.H. våren 1992 var av den uppfattningen att Handelsbanken i vilket fall som helst skulle få full utdelning vid en kommande försäljning så är inte detta någon omständighet som fritagit honom från skyldigheten att höra Handelsbanken. C.H:s underlåtenhet i detta hänseende utgör ett allvarligt åsidosättande av ovan nämnda bestämmelse och ett klart oaktsamt beteende. Oaktsamheten bör - såsom Handelsbanken gjort gällande - även ses mot bakgrund av att C.H. inte förrän strax innan den exekutiva

auktionen, på förfrågan från Handelsbanken, lämnat uppgifter om vilka åtgärder som vidtagits på fastigheten.

Handelsbanken har påstått att de drabbats av skada motsvarande det omstämda beloppet. Den fråga TR:n har att ta ställning till är vilket pris fastigheten skulle ha betingat om en försäljning kommit till stånd utan att konkursboet färdigställt tillbyggnaden. Av intresse i detta sammanhang är även huruvida det fordrades att några akuta åtgärder vidtogs avseende fastigheten, vilka kostnader som skulle komma att utgå ur fastigheten före det att Handelsbanken skulle kunna få sin första krona i utdelning och även vilka faktorer som påverkat värdet på fastigheten. I detta sammanhang skall även ställning tas till vem som har bevisbördan när det gäller att påvisa vilket pris fastigheten skulle ha betingat i denna situation.

Såvitt angår kostnaderna för akuta åtgärder för att inte fastigheten skulle försämrats eller förstöras och kostnaderna för förvaltningen av densamma har Handelsbanken vitsordat ett sammanlagt belopp om 200 000 kr. C.H. har gjort gällande att det fanns ett massagäldsansvar hänförligt till fastigheten om drygt 900 000 kr. Av utredningen i denna del har framkommit att någon byggnadsåtgärd avseende fastigheten i egentlig mening inte vidtogs förrän i juni månad 1992, efter att entreprenadupphandling skett. Det är emellertid klarlagt att den nybyggda delen av fastigheten i viss mån saknade yttre takbeläggning. Vidare har framkommit att bl.a. vissa plåtarbeten i anslutning till takkonstruktionen liksom elinstallationerna inte var färdigställda. En konkursförvaltare har ett ansvar att vårda den egendom han har omhand. C.H. har ostridigt försökt sälja fastigheten under våren 1992 utan att några av ovanstående åtgärder vidtagits. Fastigheten har även stått mer eller mindre orörd från konkursutbrottet i februari 1992 till dess att entreprenadarbetena påbörjades i juni 1992. Detta indikerar att några mer omfattande arbeten inte var akut erforderliga. TR:n anser att C.H. - trots förhöret med L.W. - inte styrkt annat än att taket behövt kläs med takpannor och att visst mindre arbete i anslutning därtill var nödvändigt samt att elinstallationerna behövde ses över så att eventuellt straffansvar kunde undvikas. C.H. har inte styrkt att kostnaderna härför jämte kostnaderna för förvaltarens arvode och fastighetens försäljning intill en tänkt försäljning skulle ha uppgått till mer än sammanlagt omkring 250 000 kr.

När det härefter gäller frågan om vilka faktorer som påverkat värdet av fastigheten kan konstateras att en sådan faktor var huruvida räntebidrag skulle komma att utgå till en förvärvare. Till det äldre lån om ca 600 000 kr som SBAB stod som långivare till var knutet räntebidrag. Av den bevisning som förts härom har framkommit att ett krav för fortsatt räntebidrag var att SBAB fick täckning för sin fordran vid en eventuell försäljning. SBAB hade förmånsrätt omedelbart efter Handelsbankens fordran. Någon klar och entydig utredning om vad en köpare hade anledning att förvänta sig i fråga om räntebidrag avseende den tillbyggda delen av fastigheten har inte presenterats. Således kan denna fråga inte i egentlig mening anses ha påverkat priset på fastigheten om den sålts utan att tillbyggnaden färdigställdes. Av det värderingsutlåtande som kronofogdemyndigheten upprättade inför den exekutiva auktionen framgår att ovisshet om eventuella räntebidrag förelåg; då att märka att fastigheten var färdigställd.

Handelsbanken har när det gäller frågan om bevisbördans placering hänvisat till bl.a. rättsfallen NJA 1983 s. 617, det s.k. "Ego Wayraid fallet", och NJA 1987 s. 668, angående vem som i ett hyresförhållande har bevisbördan för om skador på hyreslägenheten uppkommit före eller efter det att hyresförhållandet påbörjats. Slutligen har även åberopats en dom från HD d. 16 okt. 1996 i mål T 4976/93 1. TR:n konstaterar att det först nämnda rättsfallet och domen ovan från 1996 i huvudsak handlar om det s.k. presumtionsansvar som anses gälla vid t.ex. förvaring och vissa andra avtalstyper. Härom är det enligt TR:ns mening inte fråga i förevarande fall. Konkursförvaltarens uppdrag grundar sig inte på något förhållande som kan jämföras med vad som varit uppe till

bedömning i ovanstående rättsfall. Det som kan konstateras är att C.H. varit den som i och för sig haft lättast att säkra bevisning om fastighetens värde vid olika tillfällen och under olika omständigheter. Emellertid är förhållandena i en konkurs svåra att förutse. Generellt åligger det inte heller en konkursförvaltare att för framtida behov säkra bevisning av olika slag. En konkursförvaltares skadeståndsansvar skall som ovan nämnts göras till föremål för en nyanserad bedömning. TR:n anser inte att det föreligger sådana förhållanden som ger anledning att frångå normala bevisbörderegler. Frågan om bevisbördans placering får sålunda avgöras enligt vanliga regler.

C.H. har haft den inställningen att fastigheten i det skick den befann sig i under våren 1992 inte var värd någonting eftersom den inte gick att sälja. Handelsbanken har under åberopande av diverse värderingsutlåtanden försökt visa att fastigheten i vart fall var värd så mycket att deras fordran skulle få full utdelning. A.Å. har i augusti 1996 bedömt att fastigheten i februari 1992 hade ett sammanlagt värde om 1 900 000 kr utan räntebidrag och 3 400 000 kr inkl. räntebidrag på den äldre byggnadsdelen men inte på den nya. F.P. har uppgett att han i samband med att han besiktigade fastigheten våren 1992 bedömde att priset - i det skick fastigheten befann sig i - troligen inte skulle överstiga 1 000 000 kr. R.E. har uppgett att han inte var intresserad av att förvärva fastigheten med tanke på de föreliggande omständigheterna. - Fastigheten är belägen i Silverdalen; ett brukssamhälle med en pappersindustri. Förhållandena på valuta- och finansmarknaderna var under senare delen av 1992 ansträngda med ränteoro och depreciering av kronans värde. Om fastigheten omedelbart ställts i kö till en exekutiv auktion kan konstateras att en sådan - enligt vad som framkommit i målet - sannolikt inte skulle ha kunnat komma till stånd förrän tidigast sex till sju månader efter konkursutbrottet. TR:n har den uppfattningen att även dessa faktorer har betydelse för att man skall kunna komma fram till ett sannolikt pris på fastigheten. En annan utgångspunkt måste vara det pris om 3 000 000 kr som fastigheten inbringade i färdigställt skick i april 1993. TR:n anser inte att C.H. styrkt att fastigheten, som han påstått, saknade realiserbart värde. Inte heller Handelsbanken har lyckats visa att de skulle ha fått full täckning för sin fordran vid en försäljning av fastigheten i inte färdigställt skick. TR:n anser emellertid att bevisläget i förevarande fall är sådant att TR:n har att - enligt reglerna i 35 kap. 5 § RB - uppskatta ett sannolikt pris på fastigheten. Med hänsyn till vad som framkommit i målet om situationen på fastighetsmarknaden under 1992 och även med beaktande av att en fastighet som är under uppförande normalt är svårsåld anser TR:n att fastigheten i det skick den befann sig i vid konkursutbrottet vid en tänkt försäljning inte betingat ett högre pris än 1 000 000 kr.

Enligt TR:ns förmenande är det klarlagt att C.H:s oaktsamhet orsakat den skada som åsamkats Handelsbanken. Adekvat kausalitet föreligger således. Eftersom Handelsbanken fått utdelning med 185 191 kr kan skadan beräknas till 564 809 kr (1000 000 ./ 250 000 ./ 185 191 = 564 809).

När det gäller frågan om Handelsbanken varit medvållande till skadan anser TR:n att det inte föreligger någon formell skyldighet för Handelsbanken att agera aktivt under en pågående konkurs av det nu aktuella slaget; förutom att Handelsbanken har en allmän skyldighet att vårda sin pant. Handelsbankens agerande att ansöka om exekutiv försäljning kan inte anses vårdslöst. Att detta förfarande skulle ha lett till att fastigheten sålts till underpris har inte visats. Inte heller har Handelsbanken haft en skyldighet att ropa in fastigheten på den exekutiva auktionen. Det pris som erhöles vid auktionen motsvarade näst intill den värdering som låg till grund för auktionen; låt vara utan räntebidrag. Även om Handelsbankens - vid auktionen felaktiga - uppfattning om att de genom att framföra invändning mot sakägarförteckningen skulle få full utdelning synes märklig är det inte sannolikt att priset vid en ny exekutiv auktion skulle blivit högre. C.H. har således inte styrkt att Handelsbanken varit medvållande till skadan.

Domslut. C.H. förpliktas att till Eksjö Fastighets AB Vildparkens konkursbo betala 564 809 kr jämte ränta.

Hovrättsassessorn Nilsson Ohmell var skiljaktig och anförde: För att kunna bedöma om och i vad mån Handelsbanken drabbats av en skada genom C.H:s förfarande måste TR:n besvara frågan vilket pris fastigheten skulle kunnat säljas för om färdigställandet inte hade genomförts. Denna fråga måste bedömas mot bakgrund av dels de värderingar och andra bedömningar som presenterats i målet avseende tiden före färdigställandet, dels vad som i övrigt framkommit angående fastighetsmarknaden under den aktuella tidsperioden. Att föra bevisning i frågan är givetvis oerhört svårt. Detta torde dock så här i efterhand vara lika för båda parter. Icke desto mindre är det inte en helt ovanlig situation att en domstol utifrån värderingar av sakkunniga har att fastställa ett marknadsvärde på ett objekt.

Normalt sett ankommer det på den som påstår sig ha blivit drabbad av en skada att styrka skadans existens och omfattning. I förevarande fall har C.H. avvikit från en tämligen klar och för honom som van konkursförvaltare välkänd bestämelse, nämligen den om hörande av berörda borgenärer i viktigare frågor. Här var det fråga om att framför den bäst prioriterade borgenären, med en fordran på över 2 milj. kr, sätta in en ny massaborgenär på ett belopp av nästan samma storlek. Det var också känt för C.H. i detta läge att fastighetsmarknaden inte var lika förutsägbar som den tidigare allmänt hade ansetts vara. Även om han ansåg sig ha fog för sin bedömning att det skulle vara till godo för Handelsbanken om tillbyggnaden färdigställdes måste tanken ändå rimligen ha föresvävat honom att bedömningen skulle kunna vara helt eller delvis felaktig; även om det inte skulle gå så illa att Handelsbankens hela fordran blev förbigången kunde den ändå tänkas i viss mån komma att påverkas av den nya massafordringen. Genom att trots detta inte ens kontakta Handelsbanken i frågan har C.H. tagit en medveten risk med Handelsbankens ställning i boet. Bördan av den svåra bevissituation som därmed uppstod bör i hög utsträckning belasta C.H.

Handelsbanken har påstått att priset för fastigheten i det skick den befann sig utan färdigställandet skulle ha blivit så högt att man erhållit full utdelning. C.H. har för sin del hävdatt att fastigheten var omöjlig att sälja i detta skick och att dess värde därför i princip var 0 kr. Parternas resp. inställning får uppfattas så att de var för sig gjort gällande att priset skulle ha blivit i enlighet med deras fulla påstående, eller i vart fall så långt åt det påstådda priset som möjligt. Bevisbörderregeln vid bedömningen av vilket pris fastigheten skulle betingat vid en försäljning i det skick den befann sig utan färdigställandet bör på grund av det anförda formuleras så, att C.H. har att bevisa att priset skulle blivit ett lägre än vad Handelsbanken påstått, om detta kan anses som i vart fall sannolikt. Om det av Handelsbanken påstådda priset inte är sannolikt får C.H. i stället föra bevisning mot det högsta sannolika priset.

I prisfrågan gör jag följande överväganden. Fastigheten är belägen i en ort vars arbetsmarknad i stort sett är beroende av en enda industri. Det har också framkommit att marknaden för hyresfastigheter redan under 1992 hade sjunkit kraftigt. L.H. har dock för sin del uttryckt den uppfattningen att fastighetsmarknaden i området just under tidsperioden från mars 1992 till april 1993 var i det närmaste oförändrad, möjligen svagt vikande. Annan närmare utredning saknas. I likhet med majoriteten finner jag inte skäl att vid bedömningen utgå från annat än en oförändrat låg fastighetsmarknad i området under denna period. Det väsentliga är därför inte om den tänkta försäljningen skulle ha skett i oktober 1992 eller i april 1993, utan det skick fastigheten skulle varit i, nämligen med eller utan färdigställd tillbyggnad.

Det saknas skriftliga värderingar från tiden då fastigheten fortfarande var under tillbyggnad. Det finns dock uttalanden från bl.a. F.P. om vilka resonemang som fördes med C.H. och vilka överväganden man själv gjorde vid anblicken av den aktuella fastigheten. F.P. har uttryckt det så att det var meningslöst att ta emot

ett försäljningsuppdrag på ens 1 milj. kr. Dessa bedömningar finns dock inte dokumenterade på sätt som gör att de kan jämföras med ett värderingsintyg från den aktuella tidpunkten. Uttalandena är också oprecisa såvitt avser vilka överväganden som låg till grund för dessa bedömningar om fastigheten. Det går inte att dra några säkra slutsatser av dessa uttalanden om t.ex. vilka faktorer som i första hand låg till grund för inställningen till fastigheten eller i vad mån uttalandena i dag om bedömningarna påverkats av händelserna under tiden därefter; det har trots allt gått över fyra år sedan dessa resonemang skulle ha förts, och fastighetsmarknaden i sig liksom synen på den tidens fastighetsmarknad torde ha förändrats. En sannolik slutsats torde ändå vara att en efter konstens alla regler företagen värdering våren eller sommaren 1992 skulle ha utvisat ett för högt belopp i förhållande till det verkliga pris man skulle fått ut. Genom utredningen i målet har bekräftats att det var ganska vanligt att man vid en försäljning i exekutiva sammanhang fick ett betydligt lägre pris än det värde fastigheten åsatts vid en värdering.

De värderingar som avser tiden före färdigställandet utvisar, L.H:s i ett intyg från d. 23 juli 1996 ett värde av 3,7 milj. kr "oavsett räntebidrag" och A.Å:s i ett intyg från d. 16 aug. 1996 1,9 milj. kr utan räntebidrag. Fastigheten såldes i april 1993 för 3 milj. kr. Då hade det nedlagts 2,3 milj. kr i färdigställande och "akuta åtgärder". Redan härigenom förefaller det osannolikt att man vid en förtäljning före färdigställandet skulle ha erhållit lika mycket, eller till och med mer, vid en försäljning utan färdigställandet. Frågan blir då vilket pris, högsta möjliga inom det sannolikas gränser, som skulle varit tänkbart som köpeskillning. Det blir detta pris som C.H. har att motbevisa.

Mot bakgrund av vad som framkommit om den allmänt dåliga marknaden för hyresfastigheter förefaller det inte sannolikt att man på så kort sikt skulle få tillbaka hela den extra insats som gjordes genom färdigställandet. Priset vid den tänkta försäljningen bör således ha legat högre än differensen mellan 3 milj. kr och den nedlagda extrainsatsen. En rimlig uppskattning föranleder att priset sannolikt skulle ha kommit att hamna på mellan omkring 700 000 kr och 1,5 milj. kr. Även om det mest troliga priset måhända skulle ligga någonstans däremellan är det tillräckligt att det pris som C.H. har att motbevisa är sannolikt. Såvida inte annat är styrkt skall därför det beräknade värdet på fastigheten utan färdigställd tillbyggnad beräknas till 1,5 milj. kr. Någon motbevisning av någon styrka föreligger inte. C.H. har i och för sig vidtagit vissa misslyckade försök till underhandsförsäljning. Särskilt mot bakgrund av dåtidens fastighetsmarknad kan dessa försök på intet sätt anses utgöra något starkt bevis för att ett lägre pris än 1,5 milj. kr skulle ha erhållits vid en försäljning. Någon exekutiv försäljning hade då inte prövats. En exekutiv försäljning är i och för sig oftast sämre än en underhandsförsäljning. Den kan dock vara att föredra framför en utebliven underhandsförsäljning. Om i ett sådant läge andra alternativ än en exekutiv auktion skall väljas bör, som tidigare framhållits, berörda borgenärer vara införstådda med detta.

I övrigt är jag ense med majoriteten, vilket leder till att det skadestånd som C.H. har att betala till Handelsbanken uppgår till (3 000 000 - 1 500 000 - 250 000 - 185 191 =) 1 064 809 kr.

Båda parter överklagade i Göta HovR.

C.H. yrkade att HovR:n skulle ogilla Handelsbankens talan. Handelsbanken yrkade helt bifall till sin vid TR:n förda talan. Part bestred bifall till motparts yrkande.

HovR:n (hovrättslagmannen Carrick, hovrättsråden Ström och Bång samt tf hovrättsassessorn Nilsson, referent) anförde i dom d. 11 nov. 1998: Domskäl. I HovR:n har parterna förklarat sig vara ense om att omfattande räntebidrag skulle komma att utgå för fastighetens båda byggnader oavsett köpeskillningens storlek. De har vidare förklarat sig vara ense om att fastigheten efter färdigställandet av nybyggnationen hade kunnat säljas för en köpeskillning som i vart fall givit Handelsbanken full utdelning för sin fordran efter det att

massafordran täckts. Handelsbanken har därvid för sin del anfört att fastigheten efter färdigställandet av nybyggnationen hade ett marknadsvärde om 6 till 8 milj. kr.

HovR:n finner att parterna i övrigt har åberopat samma omständigheter och utredning som vid TR:n.

HovR:n gör följande bedömning.

Handelsbanken har inledningsvis gjort gällande att C.H. vid konkursutbrottet hade - utan att först färdigställa nybyggnationen - kunnat sälja fastigheten för en köpeskilling som skulle ge Handelsbanken full utdelning.

Med hänsyn till den närmast extrema situation som rådde på finans och fastighetsmarknaden under 1992 samt med beaktande av att en fastighet som är under uppförande och belägen i en glesbygd redan under normala förhållanden är svårsåld, finner HovR:n, i likhet med TR:n, att utredningen snarare ger vid handen att fastigheten, i det skick den befann sig i vid konkursutbrottet, vid försäljning då inte skulle ha betingat ett pris som överstigit 1 milj. kr och således inte gett Handelsbanken full utdelning. HovR:n finner därför att Handelsbanken inte förmått styrka sitt påstående härom.

C.H. har vidgått att han utan att samråda med Handelsbanken efter konkursutbrottet lät färdigställa de byggnader som vid konkursutbrottet var under uppförande till en kostnad av drygt 2,3 milj. kr. Hans underlåtenhet utgör ett allvarligt brott mot 7 kap. 10 § KL och kan inte, oavsett vad parterna anfört om värdet av fastigheten efter färdigställandet, anses ursäktligt.

I målet är utrett att Handelsbanken - trots att byggnaderna färdigställts redan i september 1992 - först dagen före den exekutiva auktionen, dvs. d. 28 april 1993, fick reda på att C.H. ådragit konkursboet en massaskuld om 2,3 milj. kr avseende nybyggnationen, att C.H. lät sig representeras vid auktionen av ett ombud som av honom instruerats att godta ett lägsta bud på 2,8 milj. kr, således under skyddsbeloppet, och att fastigheten d. 29 april 1993 såldes för 3 milj. kr. Med den inställning parterna redovisat i fråga om värdet av fastigheten vid auktionen och med den köpeskilling som fastigheten inbringade vid försäljningen har C.H:s agerande vållat Handelsbanken skada motsvarande det yrkade beloppet.

Handelsbanken kan inte lastas för att den anmälde fastigheten till exekutiv försäljning. Läget blev emellertid ett annat när Handelsbanken d. 28 april 1993 underrättades om att fastigheten belastades av en massafordran avseende nybyggnation om drygt 2,3 milj. kr. Handelsbanken har visserligen mycket sent fått underrättelsen men med hänsyn till det värde fastigheten inför auktionen åsatts av kronofogdemyndigheten, 3,2 milj. kr, borde Handelsbanken som professionell aktör genast ha agerat och vidtagit mått och steg för att undvika ren kapitalförstöring. Handelsbanken borde således antingen ha verkat för att auktionen inställdes eller ha ropat in fastigheten. Handelsbankens agerande är enligt HovR:ns mening sådant att C.H:s skadeståndsskyldighet skall jämkas till två tredjedelar.

Domslut. Med ändring av TR:ns dom förpliktar HovR:n C.H. att till Eksjö Fastighets AB Vildparkens konkursbo betala 1 679 990 kr jämte ränta, i följd varav behållningen i slutredovisningen skall ökas i motsvarande mån.

Båda parter överklagade HovR:ns dom.

Handelsbanken (ombud advokaten J.C.) yrkade helt bifall till sin talan i målet.

Claes H. (ombud advokaten J.Å.) yrkade ogillande av Handelsbankens talan.

Part bestred bifall till motparts yrkande.

C.H. åberopade ett utlåtande av professor J.K. Målet avgjordes efter huvudförhandling.

HD (JustR:n Magnusson, Svensson, referent, Danelius, Lennander och Pripp) beslöt följande dom: Domskäl. Hösten 1990 drogs många svenska finansbolag in i en kris som skulle sprida sig till bankerna och fastighetsmarknaden och kulminera i att Riksbanken i september 1992 bestämde marginalräntan till 500 % och regeringen d. 7 nov. samma år övergav den fasta växelkursen och lät kronan flyta fritt. När Eksjö Fastighets AB Vildparken försattes i konkurs i februari 1992 hade krisen sålunda pågått i ett och ett halvt år. Fastighetsmarknaden hade blivit mycket svag och det var ofta svårt att finna köpare till fastigheter.

Av utredningen i målet framgår följande.

I Vildparkens konkursbo ingick flera fastigheter. En av dem var Hällefors 11:2 i Silverdalen i Hultsfreds kommun. Enligt konkursbouppteckningen var fastigheten belånad enligt följande:

Handelsbanken, kapitalfordran 2 247 000 kr med pantbrev på samma belopp, Länsbostadsnämnden, kapitalfordran 678 680 kr med pantbrev på 720 000 kr, Skaraborgsbanken, kapitalfordran 10 398 295 kr med pantbrev på 10 090 000 kr.

På Hällefors 11:2 fanns sedan gammalt ett hyreshus med 13 lägenheter. Huset hade renoverats 1985 och fastigheten köpts 1990 för 3 milj. kr. Under hösten 1991 hade, med hjälp av bl.a. ett lån från Skaraborgsbanken (Gota Bank) på drygt 10 milj. kr, en tillbyggnad påbörjats. Arbetet hade emellertid avbrutits i december 1991 på grund av att byggherren gick i konkurs. När Vildparken i sin tur två månader senare försattes i konkurs var den nya byggnaden inte färdig utan det återstod att utföra vissa arbeten på tak, fönster, dörrar och elsystem. Marken runt byggnaden var inte heller iordningställd. Det fanns anledning att befara att de hyresgäster som fanns i den gamla byggnaden skulle söka andra bostäder om förhållandena inte förbättrades. När Vildparken försattes i konkurs i februari 1992 måste därför konkursförvaltaren, advokaten C.H., ta ställning till hur han skulle förfara med fastigheten för att förhindra att den förlorade i värde på grund av att hyresgäster flyttade, nybyggnaden blev skadad av fukt, m.m. Valet stod därvid mellan att försöka försälja fastigheten i befintligt skick eller att först färdigställa den nya byggnaden och därefter utbjuda fastigheten till försäljning.

Sedan C.H. utsetts till konkursförvaltare anlätade han civilekonomen H.H. som varit engagerad som konsult åt Gota Bank i samband med tillbyggnadsarbetena hösten 1991 och som förvaltat fastigheten under denna tid. H.H. fick i uppdrag att för konkursboets räkning se till fastigheten, försöka finna köpare till denna och visa fastigheten för spekulanter. Den 25 mars 1992 annonserade C.H. ut fastigheten i Vimmerby Tidning och Jönköpingsposten med begäran om anbud senast d. 7 april 1992. När ingen spekulant anmälde sig med anledning av annonserna och ansträngningarna att finna köpare till fastigheten inte heller kröntes med framgång, bestämde sig C.H. för att slutföra byggnadsarbetena innan fastigheten marknadsfördes på nytt.

C.H. företog därför en upphandling som slutade med att konkursboet - utan att han dessförinnan samrått med Handelsbanken - tecknade entreprenadavtal beträffande arbetet med att färdigställa nybyggnaden. Arbetet utfördes under perioden juni-september 1992 och finansierades med hjälp av en byggnadskredit från Gota Bank på 1 895 000 kr. Slutbesiktning skedde d. 29 sept. 1992.

I detta sammanhang skall nämnas att Handelsbanken samma dag som Vildparken försattes i konkurs, dvs. d. 17 febr. 1992, ansökte om betalningsföreläggande mot bolaget och begärde att bankens fordran, som

uppgick till 2 247 000 kr jämte ränta, skulle fastställas att utgå ur

fastigheten. Ansökningen bifölls genom utslag d. 23 juni 1992. 1 början av augusti begärde Handelsbanken hos kronofogdemyndigheten med stöd av utslaget att fastigheten skulle säljas exekutivt. Detta föranledde inte C.H. att ta kontakt med Handelsbanken och redogöra för byggnadsarbetena på fastigheten och finansieringen av dessa. Inte heller i samband med slutbesiktningen d. 29 sept. 1992 lämnade han någon information till Handelsbanken.

I april 1993 ledde Handelsbankens framställning om exekutiv försäljning av fastigheten till resultat. Dagen för auktionen bestämdes till d. 29 april 1993. 1 ett på kronofogdemyndighetens begäran av lantmäteriet avgivet värdeutlåtande d. 25 febr. 1993 angavs fastighetens marknadsvärde vara, utan räntebidrag 3,2 milj. kr och med räntebidrag 5,5 milj. kr. I annonsen om auktionen angav kronofogdemyndigheten värdet till 3,2 milj. kr och någon upplysning om att en byggnad på fastigheten nyligen färdigställts lämnades inte.

Dagen före auktionen anmälde C.H. till kronofogdemyndigheten en fordran på 2 796 623 kr avseende "arvode, vård av egendom m.m.", vilken enligt 14 kap. 18 § KL placerades först av penningfordringarna i sakägarförteckningen. På förfrågan upplyste han kronofogdemyndigheten om att 1 894 095 kr avsåg kostnader för byggnation på fastigheten. Genom kronofogdemyndigheten fick Handelsbanken kännedom om fordringen och om de byggnadsarbeten som hade utförts. Nyheten utlöste diskussioner inom banken, som tog kontakt med C.H. Denne sade ingenting om att fastigheten hade ett högre värde än som angivits i kronofogdemyndighetens annons.

Vid auktionen var C.H. inte närvarande utan konkursboet representerades av en anställd på Gota Bank. Det avgavs endast ett bud, som löd på 3 milj. kr. Handelsbankens ombud begärde en paus i auktionen och rådgjorde med den jurist på banken som handlade ärendet. Banken har upplyst att dess policy vid denna tid var att inte ropa in fastigheter för att skydda sina fordringar och att den hade dåliga erfarenheter av att ställa in en exekutiv fastighetsauktion och försöka sälja fastigheten exekutivt vid senare tillfälle. Under de omständigheter som rådde ansåg sig Handelsbanken därför inte ha något annat val än att godkänna budet, trots att detta medförde att banken fick endast 185 191 kr i betalning för sin fordran.

Frågan i målet är om C.H. ådragit sig skadeståndsskyldighet genom det sätt på vilket han som konkursförvaltare har förvaltat fastigheten Hällefors 11:2.

Enligt 17 kap. 1 § KL skall en konkursförvaltare ersätta de skador som han vid fullgörande av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar boet, en konkursborgenär eller gäldenären. Skadeståndet kan jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till handlingens beskaffenhet, skadans storlek och omständigheterna i övrigt.

En konkursförvaltares huvuduppgift är att ta till vara borgenärernas gemensamma rätt och bästa samt att vidta alla de åtgärder som främjar

en förmånlig och snabb avveckling av boet, 7 kap. 8 § KL. I förvaltaruppdraget ingår att ta ställning i frågor som ofta kan vara komplicerade. Förvaltaren kan t.ex. bli tvungen att under svårbedömda förhållanden träffa affärsmissiga avgöranden. Han måste i sådana fall ha ett beaktansvärt handlingsutrymme och han kan inte bli ersättningskyldig så snart ett beslut visar sig vara ofördelaktigt för konkursboet eller någon borgenär.

Konkursförvaltaren har ensam beslutanderätten när det gäller konkursboets förvaltning. I vissa frågor får han emellertid fatta beslut först efter samråd med andra. Enligt 7 kap. 10 § KL skall han i viktigare frågor höra bl.a. särskilt berörda borgenärer, om det inte föreligger hinder mot det. Som exempel på viktigare frågor har nämnts frågor om vidare drift av gäldenärens rörelse och

om försäljning av värdefull egendom (prop. 1978/79:105 s. 273). Även om konkursförvaltaren inte är skyldig att följa de råd och anvisningar som lämnas av borgenärerna, måste han omsorgsfullt överväga de synpunkter som framförs.

C.H:s beslut att teckna entreprenadavtalet om färdigställande av tillbyggnaden på fastigheten och att låta arbetet finansieras av en byggnadskredit skulle kunna ha varit berättigat, under förutsättning t.ex. att fastigheten var osäljbar utan en färdigställd tillbyggnad eller det fanns goda skäl att anta att fastigheten efter färdigställandet skulle kunna säljas för en köpeskilling som skulle ge högre utdelning till de borgenärer som hade panträtt i fastigheten. C.H. hade emellertid inte rätt att fatta ett sådant beslut utan att först samråda med Handelsbanken. Beslutet avsåg en viktig fråga. Handelsbankens rätt var särskilt berörd, inte bara därför att försäljningen av fastigheten blev uppskjuten, utan framför allt därför att den borgenär som lämnade byggnadskrediten kunde få företrädesrätt till betalning ur fastigheten framför Handelsbanken; inför auktionen anmälde C.H. byggnadskrediten som gällande "vård av egendom" och därmed som berättigad till betalning ur fastigheten framför de borgenärer som hade panträtt i denna (jfr 14 kap. 18 § KL och NJA 1997 s. 485). Något hinder att höra Handelsbanken har inte påståtts föreligga.

Om Handelsbanken hade fått en förfrågan från C.H. skulle den, enligt vad banken uppgivit i målet, ha ställt sig avvisande och i stället krävt att fastigheten skulle säljas utan färdigställande av tillbyggnaden. Eftersom det enligt 7 kap. 10 § KL inte föreligger någon skyldighet för förvaltaren att följa borgenärens rekommendation hade C.H. i och för sig kunnat fullfölja sina planer trots ett sådant besked från banken. Hade han gjort det och hade fastigheten sedan sålts utan att banken fått full utdelning för sin fordran, skulle det emellertid vid bedömningen av om C.H. förfarit oaktsamt ha tagits i beaktande att han handlat mot bankens önskemål och utsatt banken för en avsevärd risk.

Genom att, som nu skedde, underlåta att överhuvudtaget ta kontakt med Handelsbanken angående planerna på att färdigställa tillbyggnaden med hjälp av ett lån som vid auktionen tillerkändes företrädesrätt framför bankens fordran har C.H. förfarit på ett sätt som är att jämställa med att han handlat mot bankens uttryckliga önskemål. Att C.H. färdigställt byggnaden med hjälp av det nämnda lånet har inneburit att banken utsatts för en avsevärd risk och C.H. måste härigenom anses ha förfarit oaktsamt.

C.H. har därmed ådragit sig en skyldighet enligt 17 kap. 1 § KL att ersätta de skador som blivit en adekvat följd av hans handlande. Det är ostridigt att Handelsbanken, till följd av att fastigheten sedermera såldes till ett pris som inte täckte bankens fordran, har lidit en skada motsvarande det belopp som har yrkats i målet. Bedömningen av frågan huruvida denna skada kan tillskrivas C.H:s handlande skall, med hänsyn till Handelsbankens ovan redovisade inställning, till att börja med ta sin utgångspunkt i bankens invändning att fastigheten borde ha sålts utan att färdigställas.

Av avgörande betydelse blir därför i första hand huruvida fastigheten hade kunnat säljas i det skick i vilket den befann sig vid konkursutbrottet för en köpeskilling som hade täckt bankens fordran. När C.H. hävdar att en sådan försäljning inte hade kunnat ske, får han anses ha bevisbördan för sitt påstående (jfr NJA 1972 s. 633 och 1991 s. 277 samt Walin-Palmer, Konkurslagen s. 1048 f., särskilt s. 1049 not. 1).

Handelsbanken har i målet åberopat flera värderingsintyg som utvisar att fastigheten vid tiden för konkursutbrottet och närmast därefter hade ett värde som räckte till betalning av Handelsbankens fordran. C.H. har mot detta inte förmått visa att fastigheten hade ett så lågt värde att Handelsbanken inte skulle ha fått full betalning för sin fordran, om tillräckliga ansträngningar hade gjorts för att sälja fastigheten i befintligt skick under hand. Inte heller vad C.H. i övrigt har invänt föranleder att han kan undgå skadeståndsskyldighet.

Härefter återstår frågan om skadeståndet skall jämkas enligt 17 kap. 1 § KL.

C.H. har hävdats att fastighetens värde efter det att tillbyggnaden hade färdigställts var sådant att fastigheten skulle ha kunnat säljas för en köpeskilling som hade täckt bankens fordran. Hade så skett skulle någon skada för banken givetvis inte ha uppstått. Den exekutiva försäljningen inbringade emellertid endast 3 milj. kr. C.H. har i anledning härav invänt att banken hade bort begränsa sin skada, antingen genom att vägra att godta det bud som lämnades vid auktionen (12 kap. 40 § UB) eller också genom att själv ropa in fastigheten.

En pantavare har inte någon skyldighet att skydda sin fordran vid en exekutiv auktion genom att själv ropa in panten om budgivningen är sådan att pantavaren inte får betalt för sin fordran (jfr NJA 1938 s. 560 och 1961 s. 26). Det kan därför inte läggas Handelsbanken till last att banken inte ropade in fastigheten.

Då det gäller bedömningen av C.H:s invändning att banken borde ha vägrat att godta det avgivna budet, bör beaktas den situation banken befann sig i. Fram till dagen före auktionen hade banken utgått från att den skulle få full betalning på grund av att den hade den bästa rätten i fastigheten och att den därför inte hade anledning att särskilt fördjupa sig i värderingen av fastigheten. Banken fick först dagen före auktionen klart för sig att det hade tillkommit en massafordran som äventyrade bankens rätt. Vid bankens kontakt med C.H. i anledning härav sade denne inte något om att fastigheten hade ett högre värde än det som angivits i kronofogdemyndighetens annons inför auktionen. Från sina utgångspunkter hade banken därför fog för att godta uppgiften i annonsen om att fastigheten hade ett värde på drygt 3 milj. kr. Det kan då inte läggas banken till last att den godtog budet på 3 milj. kr, vilket var det enda som lämnades vid auktionen.

Något skäl att jämka skadeståndet föreligger således inte.

Domslut. HD ändrar HovR:ns dom på det sättet att det belopp som C.H. skall betala till Eksjö Fastighets AB Vildparkens konkursbo bestäms till 2 519 986 kr jämte ränta, i följd varav behållningen i slutredovisningen skall ökas i motsvarande mån.

HD:s dom meddelades d. 13 mars 2001 (mål nr T 4984-98).

1 NJA 1996 s. 564.

Sökord: Konkurs; Konkursförvaltare; Skadestånd

Litteratur:
