



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Brf lät pantsatta bostadsrätter upphöra – måste betala 18 miljoner

Publicerad

05 JUL 2023

En bostadsrättsförening som lät tre bostadsrätter upphöra trots att den visste att bostadsrätterna var pantsatta är skyldig att betala panthavaren drygt 18 miljoner kronor i skadestånd. I motsats till tingsrätten anser hovrätten att det har förelegat adekvat kausalitet i förhållande till tre låneavtal och rättegångskostnaderna i ett tingsrättsmål.

FM Finans Aktiebolag, som bedriver utlåningsverksamhet, träffade den 30 augusti 2013 ett låneavtal om sju miljoner kronor med Mindhouse AB. Enligt avtalet skulle det sistnämnda bolaget som säkerhet för fullgörandet pantförskriva bostadsrätter till tre lägenheter. Samma dag ingicks även ett pantavtal avseende bostadsrätterna. Pantskrivningen var generell och innebar att panten i bostadsrätterna kunde tas i anspråk för andra fordringar till FM Finans än den fordran som följde av låneavtalet.

FM Finans mottog samma dag en denuntiationsbekräftelse av bostadsrättsföreningen, där en styrelseledamot intygade att föreningen blivit denutierad om att bostadsrätterna var pantsatta, samt ett utdrag ut föreningens lägenhetsförteckning avseende bostadsrätterna. Enligt utdraget var Mindhouse ensam innehavare av bostadsrätterna och det framgick även att de var pantsatta hos FM Finans.

Därefter träffades två ytterligare avtal mellan FM Finans och Mindhouse, där den sistnämnda lånade ytterligare summor pengar. Eftersom Mindhouse inte hade fullgjort sin betalningsskyldighet enligt något av avtalen ansökte FM Finans om betalningsföreläggande mot bolaget. Enligt Kronofogdemyndighetens utslag, som vunnit laga kraft, skulle Mindhouse betala nästan tolv miljoner kronor till FM Finans. Mindhouse försattes i konkurs i december 2016 och har inte betalat någon del av FM Finans fordran enligt utslaget.

I juli 2017 väckte FM Finans talan mot innehavarna av bostadsrätterna vid Stockholms tingsrätt och yrkade att domstolen skulle fastställa att bolagets fordran skulle utgå ur bostadsrätterna. Tingsrätten ogillade talan i februari 2019. Avgörandet har vunnit laga kraft.

Av domen framgår att bostadsrättsföreningen hade upplåtit bostadsrätterna till Mindhouse den 30 augusti 2011 samt att pantsättningen av bostadsrätterna var sakrättsligt giltig per den 30 augusti 2013, alltså tidpunkten för pantavtalet. Tingsrätten fann även att bostadsrättsföreningen och Mindhouse hade träffat ett nytt avtal, efter upplåtelsen av bostadsrätterna till Mindhouse, som innebar att bostadsrätterna hade återgått till föreningen samt att eventuell panträtt i bostadsrätterna därmed också upphört. Domstolen tog inte ställning till när återgångsavtalet hade träffats.

FM Finans vände sig därefter på nytt till Stockholm tingsrätt och yrkade att bostadsrättsföreningen skulle förpliktas att betala i första hand cirka 26,7 miljoner kronor och i andra hand cirka 15,7 miljoner kronor.

Till grund för förstahandsyrkandet anförde bolaget att Mindhouse var innehavare av bostadsrätterna när pantsättningen skedde och att föreningen därefter på stämma i december 2013 beslutade att låta bostadsrätterna upphöra utan FM Finans kännedom - vilket strider mot 6 kap. 11 § bostadsrättsföreningslagen. Av bestämmelsen framgår att beslut om pantsatt bostadsrätts upphörande endast får fattas med panthavarens medgivande eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Bolaget hade åberopat en fusionsplan och stämmoprotokoll och av dessa framgick att de pantsatta bostadsrätterna övergått på bostadsrättsföreningen och därefter upphört. Bolaget hade därigenom enligt domstolen visat att föreningen hade beslutat att bostadsrätterna skulle upphöra. Med hänsyn till att FM Finans saknade kännedom om detta, och till att bostadsrätterna inte saknade värde för bolaget, ansåg tingsrätten att föreningen hade agerat i strid med 6 kap. 11 § bostadsrättsföreningslagen. Föreningen var därför skyldig att ersätta den skada som FM Finans lidit till följd av detta.

FM Finans hade gjort gällande att bolagets skada uppgår till summan av de kapitalbelopp och räntor som Mindhouse inte har betalat enligt de tre avtalen, FM Finans kostnad hos Kronofogdemyndigheten vid ansökan om betalningsföreläggande mot Mindhouse samt FM Finans och motparternas rättegångskostnader i Stockholms tingsrätts dom.

Domstolen ansåg att det förelåg adekvat kausalitet mellan föreningens beslut att låta bostadsrätterna upphöra och FM Finans misslyckande att ta panten i anspråk. FM Finans hade alltså rätt till ersättning för den skada som bolaget vållats i samband med att Mindhouse inte fullgjorde sina förpliktelser enligt låneavtalet från augusti 2013.

Däremot ansåg tingsrätten att det inte förelåg adekvat kausalitet mellan den skadegörande handlingen och FM Finans skada beträffande de två andra avtalen och rättegångskostnaderna i Stockholms tingsrätt. Bostadsrättsföreningen kunde nämligen inte förutse händelseförloppet efter låneavtalet, det vill säga att FM Finans valde att ingå två ytterligare låneavtal och att Mindhouse inte kunde fullgöra sina förpliktelser. Motsvarande gällde rättegångskostnaderna.

Sammantaget ansåg tingsrätten att FM Finans ersättningsgilla skada uppgick till cirka 3,8 miljoner kronor. FM Finans skulle ersätta bostadsrättsföreningen för hälften av föreningens rättegångskostnader, motsvarande cirka en miljon kronor.

Svea hovrätt ändrar nu tingsrättens dom och förpliktigar bostadsrättsföreningen att betala drygt 18 miljoner kronor till FM Finans.

Hovrätten ansluter sig till tingsrättens bedömning att bostadsrättsföreningen har agerat i strid med 6 kap. 11 § bostadsrättsföreningslagen och att föreningen därmed som utgångspunkt är skadeståndsskyldig.

När det gäller frågan om adekvat kausalitet tar hovrätten fasta på skrivningen i pantavtalet där det anges att panten avser Mindhouses samtliga nuvarande och framtida förpliktelser gentemot FM Finans, vilket bostadsrättsföreningen var medveten om genom denutuationen. Mot bakgrund av detta anser domstolen att adekvat kausalitet har förelegat även beträffande de två senare avtalen och rättegångskostnaderna i Stockholms tingsrätt.

Enligt rätten har FM Finans styrkt ett skadebelopp om sammanlagt cirka 18 miljoner kronor. Bostadsrättsföreningen ska även ersätta bolaget för rättegångskostnader i tingsrätten med cirka 2,5 miljoner och i hovrätten med cirka 1 miljon kronor.

Karl Engstrand

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Övrig affärsjuridik](#), [Sakrätt](#), [Kredit, finans- och bankrätt](#), [Associationsrätt - övrig](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter