



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 03
Rotel 030109

DOM
2023-06-26
Stockholm

Mål nr
T 4443-22

Sid 1 (15)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2022-03-22 i mål T 1886-20, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

FM Finans Aktiebolag, 556390-3904
Gamla Särövägen 4
436 51 Hovås

Ombud: Advokaterna Max Glanzelius och Peter Wik
ASK Advokater AB
Västra Hamngatan 10
411 17 Göteborg

Klagande och motpart

Bostadsrättsföreningen Viskammaren, 769623-0304
Stora Nygatan 20
111 27 Stockholm

Ombud: Advokaterna Lars Borgstén och Ronny Nilsson Sandström
Lindskog Malmström Advokatbyrå KB
Box 27707
115 91 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten tillåter inte Bostadsrättsföreningen Viskammaren att åberopa omständigheten att upplåtelseavtalen avseende bostadsrätterna utgör överlåtelseavtal.
2. Hovrätten avslår FM Finans Aktiebolags yrkande om att hovrätten ska avvisa Bostadsrättsföreningen Viskammarens åberopande av omständigheten att FM Finans Aktiebolag borde ha vunnit målet som avgjordes genom Stockholms

Dok.Id 1936689

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 669 80 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

tingsrätts dom, meddelad den 13 februari 2019, som grund för att det inte föreligger adekvat kausalitet.

3. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på så sätt att hovrätten
 - a) förpliktar Bostadsrättsföreningen Viskammaren att till FM Finans Aktiebolag betala 18 285 833 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 augusti 2019 till dess betalning sker,
 - b) befriar FM Finans Aktiebolag från skyldigheten att ersätta Bostadsrättsföreningen Viskammarens rättegångskostnader i tingsrätten och
 - c) förpliktar Bostadsrättsföreningen Viskammaren att ersätta FM Finans Aktiebolag för rättegångskostnader i tingsrätten med 2 516 890 kr, varav 2 410 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för tingsrättens dom tills betalning sker.

 4. Bostadsrättsföreningen Viskammaren ska betala ersättning för FM Finans Aktiebolags rättegångskostnader i hovrätten med 1 090 000 kr. Av beloppet avser 850 000 kr ombudsarvode. Bostadsrättsföreningen Viskammaren ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

FM Finans Aktiebolag (FM Finans) har yrkat bifall vid sin i tingsrätten förda talan med den justeringen att hovrätten i andra hand ska förplikta Bostadsrättsföreningen Viskammaren (Viskammaren) att till FM Finans betala 19 662 590 kr. FM Finans har även yrkat att hovrätten ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Viskammarens rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta Viskammaren att ersätta FM Finans för bolagets rättegångskostnader där.

Viskammaren har yrkat att hovrätten ska ogilla FM Finans yrkanden och förplikta FM Finans att fullt ut ersätta Viskammarens rättegångskostnader i tingsrätten.

Parterna har motsatt sig varandras respektive ändringsyrkande.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

FM Finans har framställt yrkanden om avvísning i enlighet med vad som framgår nedan.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma omständigheter till grund för sin talan som i tingsrätten och i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i tingsrätten.

Därutöver har Viskammaren i hovrätten gjort gällande att upplåtelseavtalen (tingsrättens aktbilaga 131–133) av bostadsrätterna till lägenheterna A1103, A1102 och B1301 (Bostadsrätterna) rätteligen utgör överlåtelseavtal. FM Finans har anfört att Viskammaren åberopat denna omständighet först vid huvudförhandlingen i hovrätten och att denna därför ska avvisas.

FM Finans har även gjort gällande att omständigheten att FM Finans borde ha vunnit målet som avgjordes genom Stockholms tingsrätts dom meddelad den 13 februari 2019 i de förenade målen T 8921-17, T 8931-17 och T 8940-17 (Stockholms tingsrätts

dom), som Viskammaren fört fram som grund för invändningen att det inte föreligger adekvat kausalitet, är ny i hovrätten. FM Finans har yrkat att hovrätten ska avvisa även denna omständighet.

Viskammaren har motsatt sig yrkandena om avvisning och anfört att det inte är fråga om nya omständigheter.

Parterna har åberopat samma bevisning i hovrätten som i tingsrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Fråga om avvisning av omständigheter

Vad som anförs från Viskammaren om att upplåtelseavtalen av Bostadsrätterna till lägenheterna rätteligen utgör överlåtelseavtal är enligt hovrätten en sådan omständighet av omedelbar betydelse för sakens utgång som avses i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. Viskammaren har inte gjort sannolikt att bostadsrättsföreningen inte kunnat åberopa den omständigheten vid tingsrätten eller att föreningen inte haft giltig ursäkt att inte göra det där. Det finns således skäl att inte tillåta denna omständighet.

Vad gäller Viskammarens påstående att FM Finans borde ha vunnit målet som avgjordes genom Stockholms tingsrätts dom, får Viskammaren anses ha framfört den omständigheten redan i tingsrätten. Det är alltså inte fråga om en sådan ny omständighet som avses i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. FM Finans yrkande om avvisning i den delen ska därför avslås.

Inledande bedömningar

Hovrätten hänvisar i fråga om målets bakgrund till vad tingsrätten har redovisat i sin dom och ansluter sig till de rättsliga utgångspunkter som redovisats i domen. Vidare är hovrätten enig med tingsrätten i fråga om i vilken ordning frågorna i målet ska prövas.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att skrivningarna i fusionsplanen och stämmoprotokollet från föreningsstämman den 6 december 2013 förutsätter att Bostadsrätterna övergått till Bostadsrättsföreningen Tritonia 4 (Brf Tritonia 4) och

därefter upphört, och att stämmobeslutet är att betrakta som ett godkännande av detta. I likhet med tingsrätten anser alltså hovrätten att FM Finans visat att Brf Tritonia 4 på föreningsstämman beslutat att Bostadsrätterna skulle upphöra. Så som tingsrätten har konstaterat har något annat inte påståtts än att detta skedde utan FM Finans kännedom eller medgivande. Vidare delar hovrätten tingsrättens bedömning att Viskammaren inte har visat att Bostadsrätterna saknade värde för FM Finans. Även hovrätten kommer därför till den slutsatsen att Brf Tritonia 4 har handlat i strid med 6 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) och därmed oaktsamt. Viskammaren blir, till följd av de genomförda fusionerna mellan bostadsrättsföreningarna, därför skyldig att ersätta den skada som drabbat FM Finans på grund av beslutet att låta bostadsrätten upphöra (jfr prop. 1995/96:17 s. 55).

Skada och adekvat kausalitet

FM Finans har angett att bolagets skada uppgår till summan av de kapitalbelopp och räntor som Mindhouse inte har betalat enligt Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet (och som FM Finans inte har fått betalt för på annat sätt), FM Finans kostnad hos Kronofogdemyndigheten vid ansökan om betalningsföreläggande mot Mindhouse samt FM Finans och motparternas rättegångskostnader i Stockholms tingsrätts dom.

Tingsrätten har kommit fram till att det föreligger adekvat kausalitet mellan Brf Tritonia 4:s beslut att låta Bostadsrätterna upphöra utan FM Finans kännedom eller medgivande, dvs. den skadegörande handlingen, och den skada – på grund av den upphörda panträtten – som FM Finans har lidit i samband med att Mindhouse inte fullgjorde sina förpliktelser enligt Låneavtalet. Hovrätten delar denna bedömning.

Tingsrätten har emellertid bedömt att det inte föreligger adekvat kausalitet mellan Brf Tritonia 4:s skadegörande handling och de skador som FM Finans har lidit i samband med att Mindhouse inte fullgjorde sina förpliktelser enligt vare sig Fordringsförvärvsavtalet eller Provisionsavtalet. Inte heller har tingsrätten bedömt att det föreligger adekvat kausalitet mellan Brf Tritonia 4:s skadegörande handling och de skador som FM Finans har lidit i form av bolagets betalningsansvar för rättegångskostnaderna i Stockholms tingsrätts dom.

För att Viskammaren ska bli skadeståndsskyldig utöver den skada som orsakats på grund av Låneavtalet krävs det att även den skadan är en beräknelig och i viss mån typisk följd av Brf Tritonia 4:s skadegörande handling. Viskammaren har alltså att svara för FM Finans skada om den i någon mening har varit förutsebar för Brf Tritonia 4. Skadeståndsskyldigheten omfattar inte effekter av den skadegörande handlingen som är så osedvanliga eller osannolika att den skadevällande parten inte borde ha tagit dem i beräkning (se NJA 2017 s. 9).

När det gäller frågan om adekvat kausalitet i förhållande till Fordringsförvärvsavtalet, Provisionsavtalet och rättegångskostnaderna gör hovrätten följande bedömning.

I Pantavtalet pantförskrev Mindhouse Bostadsrätterna till säkerhet för det rätta fullgörandet av "samtliga nuvarande och framtida förpliktelser" gentemot FM Finans. Brf Tritonia 4 fick del av Pantavtalet i samband med att föreningen blev denuntierad om att Bostadsrätterna var pantsatta. Så som tingsrätten har angett var pantförskrivningen i Bostadsrätterna generell, vilket innebär att Brf Tritonia 4 hade att räkna med att panten vid en realisation kunde komma att tas i anspråk även för andra fordringar till FM Finans än den fordran som följde av Låneavtalet. Pantavtalets ordalydelse och innebörd talar därför för att de kreditförluster som FM Finans lidit på grund av att Mindhouse inte fullgjorde sina förpliktelser enligt Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet, och att FM Finans då inte kunde göra sig betalt ur panten, har varit förutsebara för Brf Tritonia 4. Den slutsatsen får vidare stöd av att FM Finans är ett bolag vars verksamhet består av bl.a. utlåningsverksamhet, varför ingåendet av ytterligare avtal får anses särskilt förutsebart. De omständigheter som Viskammaren fört fram i fråga om FM Finans agerande i samband med Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet innebär inte att händelseutvecklingen framstår som osedvanlig eller osannolik.

Vad gäller rättegångskostnaderna kan hovrätten konstatera att FM Finans talan inte vann bifall i Stockholms tingsrätt dom eftersom Bostadsrätterna hade upphört. På grund av utgången i målet fick FM Finans stå för såväl sina som motparternas rättegångskostnader. Det står klart att FM Finans inte hade inlett rättegången om FM

Finans inte förlitat sig på att bolaget hade pant i Bostadsrätterna. Det får därför anses förutsebart för Brf Tritonia 4 att föreningens beslut att låta Bostadsrätterna upphöra och därmed panten i lägenheterna – och som vidtogs utan FM Finans kännedom eller medgivande – kunde orsaka FM Finans skador i form av rättegångskostnader. Utöver detta framgår det av pantavtalets ordalydelse att panten utgjorde säkerhet även för bl.a. rättegångskostnader. Som framgår ovan underrättades Viskammaren om pantavtalet genom denuntiationen. Enligt hovrätten har även de skador som FM Finans lidit i form av betalningsansvaret för rättegångskostnader varit förutsebara för Brf Tritonia 4.

Sammantaget har FM Finans visat att det föreligger adekvat kausalitet mellan Brf Tritonia 4:s skadegörande handling och de skador som orsakats FM Finans genom att Mindhouse inte fullgjorde sina förpliktelser enligt Låneavtalet, Fordringsförvärvs-avtalet och Provisionsavtalet. FM Finans har även visat att det föreligger adekvat kausalitet mellan den skadegörande handlingen och de skador som FM Finans ådragit sig i form av rättegångskostnader.

Omfattningen av skadeståndsansvaret

Pantens värde och relevant tidpunkt för pantens realisering

Som en utgångspunkt för hovrättens fortsatta bedömning ska FM Finans alltså ha rätt till ersättning med anledning av Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet samt rättegångskostnaderna.

Hovrätten ansluter sig till tingsrättens resonemang att pantens värde ska ersättas på så sätt att panthavaren ska ges täckning motsvarande vad denne hade kunnat få ut genom en realisering av pantens förmögensvärde, om den hade funnits kvar då pantrealisation aktualiserades (jfr NJA 1998 s. 520 och Millqvist, Skadeståndsansvar för panthållare som utlämnar pant till pantsättaren utan panthavarens vetskap, Juridisk Tidskrift, 1998/99 s. 390).

FM Finans har gjort gällande att bolaget, i ett hypotetiskt händelseförlopp, hade kunnat göra sig betalt ur panten efter Stockholms tingsrätts dom den 13 februari 2019.

Tingsrätten har funnit att Mindhouse vid årsskiftet 2014/2015 helt saknade förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Låneavtalet, varför FM Finans enligt tingsrätten då borde ha vidtagit indrivningsåtgärder mot Mindhouse och realiserat panten. I tingsrättens dom begränsades FM Finans rätt till ersättning därmed till vad bolaget hade kunnat göra sig betalt för av sina fordringar om Bostadsrätterna funnits kvar vid den tidpunkten.

Hovrätten gör i denna del följande överväganden.

Det är genom mailkorrespondensen mellan Peter Heed och Anders Lidén under november och december 2014 utrett att FM Finans hade insikt i att Mindhouse under den tiden hade svårigheter att betala räntor i tid och att Peter Heed vid flera tillfällen uppmanade Anders Lidén att betala utestående räntor. Av mailväxlingen framgår även att Peter Heed hade fått kännedom om fusionerna mellan Brf Tritonia 4, Brf Tritonia Viskammaren och Viskammaren och att han därför önskade en ny underrättelse om pantsättning, vilket han även påminde Anders Lidén om.

Peter Heed har i förhör bl.a. uppgett att han vid ingåendet av Låneavtalet bedömde att Mindhouse hade en ovanligt stark ekonomi. I fråga om de betalningsdröjsmål som uppkom under senhösten 2014 har han beskrivit att det utifrån de dröjsmål som det var fråga om hade varit drastiskt att realisera panten, och att FM Finans strategi i stället var att komma med påtryckningar för att hitta en väg framåt. Han har vidare berättat att det är vanligt med förseningar i byggnadsprojekt så som det aktuella samt beskrivit mailväxlingen med Anders Lidén som en ganska typisk diskussion med en låntagare. I fråga om fusionerna mellan bostadsrättsföreningarna har han berättat att han i samband med en sedvanlig kreditupplysning såg en uppgift om fusion och att han inte förstod vad det handlade om. Han har även berättat att han då inhämtade rådgivning från advokatfirman Vinge och att han fick besked om att fusionerna inte förändrade något i fråga om Viskammarens skyldigheter gentemot FM Finans.

Hovrätten kan konstatera att Peter Heed i förhör haft förhållandevis vaga minnesbilder av det aktuella lånet och de diskussioner som ägde rum mellan honom och Anders Lidén. Detta framstår i och för sig inte som anmärkningsvärt med hänsyn till att Peter

Heed beskrivit att han vid den tiden upplevde det som ett vanligt låntagarförhållande. Inte heller framstår det som anmärkningsvärt att han inte vidtog ytterligare åtgärder i förhållande till beskedet om fusionerna eftersom han fick pålitlig information om att fusionerna inte skulle påverka Viskammarens skyldigheter gentemot FM Finans.

Vidare får Peter Heeds uppgifter om att han vid ingåendet av Låneavtalet bedömde att Mindhouse hade en ovanligt stark ekonomi stöd av den kreditrapport som inhämtades i samband med Låneavtalet, av vilken framgår att Mindhouse hade mycket god kreditvärdighet. Av utredningen framgår vidare att Mindhouses räntebetalningar under perioden september 2013 till september 2014 i huvudsak skedde i tid eller med några dagars försening. Vid enstaka tillfällen förekom betalningsdröjsmål med omkring en månad. Det förekom dock även att vissa betalningar skedde i förtid. Enligt den utredning som FM Finans lagt fram betalade Mindhouse i genomsnitt snabbare än ett vanligt svenskt bolag, för vilket det genomsnittliga betalningsdröjsmålet är tolv dagar. Viskammaren har ifrågasatt den uppgiften men har inte förebringat någon motbevisning i frågan. Sammantaget finner hovrätten att utredningen ger stöd för att Mindhouse fram till november 2014 skötte sina räntebetalningar på ett sätt som inte påkallade några särskilda åtgärder från FM Finans sida.

Av utredningen framgår vidare att Mindhouse återupptog räntebetalningarna den 9 februari 2015 och att det före ingåendet av Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet inte utestod några förfallna räntor. Den 10 juni 2015 gjorde Mindhouse även en amortering om cirka tre miljoner kr av lånet.

Enligt hovrättens uppfattning har den tillfälliga oförmåga som Mindhouse uppvisade i fråga om räntebetalningarna runt årsskiftet 2014/2015, i ljuset av vad som i övrigt framkommit om Mindhouses kreditvärdighet och betalningsförmåga avseende Låneavtalet, inte medfört att FM Finans vid den tidpunkten borde ha vidtagit indrivningsåtgärder och realiserat panten. En sådan skyldighet skulle framstå som alltför långtgående. Denna slutsats får även stöd i den faktiska händelseutvecklingen i tiden kort därefter under 2015, då Mindhouse betalade förfallna räntor och gjorde en större amortering.

Utredningen ger inte heller i övrigt stöd för att det i tiden efter årsskiftet 2014/2015 förelåg andra omständigheter som skulle ha inneburit en skyldighet för FM Finans att realisera säkerheten.

Pantens värde ska därmed ersättas i enlighet med vad FM Finans hade fått betalt ur panten när pantrealisation aktualiserades, dvs. efter Stockholms tingsrätts dom den 13 februari 2019. Det är således detta datum som ska ligga till grund för skadeberäkningen när det gäller Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet.

Närmare om skadeberäkningen

Viskammaren har ifrågasatt den utredning som FM Finans lagt fram om Bostadsrätternas värde per den 13 februari 2019. I enlighet med vad tingsrätten angett har Viskammaren bevisbördan för att en realisation av panten i Bostadsrätterna inte hade gett täckning för FM Finans fordringar (jfr NJA 1991 s. 277). Viskammaren har inte lagt fram någon utredning i den delen. Det finns därför skäl att lägga den utredning som FM Finans åberopat i denna del till grund för bedömningen av Bostadsrätternas värde. Detta innebär att hovrätten utgår från att Bostadsrätternas totala värde vid tidpunkten den 13 februari 2019 uppgick till 22 740 000 kr.

FM Finans har orsakats skada med 4 864 635 kr motsvarande de rättegångskostnader som FM Finans ådrog sig genom Stockholms tingsrätts dom den 13 februari 2019. Därtill har FM Finans gjort gällande att bolagets totala fordran enligt utslaget per den 13 februari 2019 uppgick till 29 833 430 kr, varav 14 373 615 kr avser Låneavtalet, 12 082 268 kr avser Fordringsförvärvsavtalet, 3 376 867 kr avser Provisionsavtalet och 680 kr avser kostnad hos Kronofogdemyndigheten. För respektive avtal har FM Finans beräknat beloppen utifrån en summering av det kapitalbelopp och den ränta som fastställts i utslaget, samt ett belopp betecknat ränta under perioden från och med den 13 september 2016 till och med den 13 februari 2019. Mot bakgrund av att Viskammaren inte vitsordat FM Finans anspråk konstaterar hovrätten att den utredning som FM Finans presenterat avseende den angivna tidsperioden inte ger stöd för att bifalla en högre ränta än vad som får anses följa av utslagen, dvs. årlig ränta på kapitalbeloppet med i utslagen angivna räntesatser. Med beaktande av detta ska ränta för den angivna perioden rätteligen uppgå till 3 610 784 kr avseende Låneavtalet,

3 036 052 kr avseende Fordringsförvärvsavtalet och 453 955 kr avseende Provisionsavtalet. FM Finans totala fordran enligt utslaget per den 13 februari 2019 uppgick därmed till 23 947 351 kr, varav 11 390 844 kr avser Låneavtalet, 9 574 268 kr avser Fordringsförvärvsavtalet, 2 981 559 kr avser Provisionsavtalet och 680 kr avser kostnad hos Kronofogdemyndigheten.

I enlighet med vad hovrätten funnit ovan hade en realisation av Bostadsrätterna den 13 februari 2019 motsvarat ett värde om 22 740 000 kr. Utgångspunkten för skadeberäkningen är därmed att FM Finans vid en realisering av säkerheten den 13 februari 2019 enligt utslaget hade haft en restfordran mot Mindhouse om 1 207 351 kr.

I enlighet med vad FM Finans anfört måste skadeberäkningen även ta hänsyn till faktiska utbetalningar från pantrealisationerna avseende Leksandsfastigheterna och Österåker Tuna 11:27. Av utredningen framgår att FM Finans erhållit utbetalningar avseende dessa med ett belopp om 7 986 043 kr. Eftersom beloppet överstiger FM Finans restfordran ska mellanskillnaden om 6 778 692 kr avräknas FM Finans så som överkompensation.

Det har vidare framgått av utredningen att den ränteberäkning som låg till grund för Kronofogdemyndighetens utslag avseende Låneavtalet var felaktig på så sätt att ränteberäkningen utgick med en dröjsmålsränta om 36 procent från och med den 10 juni 2015 till och med den 12 september 2016, dvs. från den sista räntebetalningen av lånet till ansökan om betalningsföreläggande. Rätteligen var det under denna period i stället fråga om en avtalsränta om 21 procent. Enligt hovrättens uppfattning ska FM Finans skada bedömas utifrån de faktiska förhållandena och inte utifrån den felaktiga ränteberäkning som kommit att ingå i utslaget. I enlighet med FM Finans beräkning i den delen ska den felaktiga räntan om 2 540 110 kr avräknas FM Finans yrkade skadebelopp.

Det anförda summerar till ett totalt skadebelopp om 27 604 635 kr, motsvarande pantens värde om 22 740 000 kr och rättegångskostnaderna om 4 864 635 kr. Från beloppet ska 6 778 692 kr respektive 2 540 110 kr avräknas. FM Finans har därmed styrkt ett totalt skadebelopp om 18 285 833 kr.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att det inte framkommit skäl att jämka FM Finans anspråk såvitt avser ränta.

Skadebegränsande åtgärder och medvållande

Skadebegränsande åtgärder

Skadebegränsningsskyldigheten inträder när den skadelidande har fått klart för sig att han eller hon har drabbats av en skadegörande handling. Som tingsrätten angett är det den skadeståndsskyldige parten som har bevisbördan för att den skadelidande parten hade kunnat vidta åtgärder som skulle ha begränsat skadan och att den skadelidande borde ha insett att denna möjlighet förelåg (se NJA 2017 s. 9).

Viskammaren har enligt hovrätten inte visat att FM Finans fått klart för sig att bolagets pant i Bostadsrätterna hade upphört innan Stockholms tingsrätts dom den 13 februari 2019. FM Finans har således inte varit skyldig att begränsa sin skada innan denna tidpunkt. Vad Viskammaren har anfört i fråga om FM Finans agerande i tiden före saknar därmed betydelse för prövningen i den här delen. Viskammaren kan därmed inte vinna framgång med sin invändning om skadebegränsande åtgärder.

Medvållande

Viskammaren har anfört att FM Finans har varit medvållande till de skador som uppkommit i samband med Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att Viskammaren inte har visat att FM Finans handlande vid tidpunkten för ingåendet av Låneavtalet avvikit från en aktsam aktörs beteende. Inte heller kan FM Finans handlande under senhösten 2014 och vintern 2015, när Mindhouse uppvisade upprepade dröjsmål i fråga om räntebetalningar enligt Låneavtalet, anses ha inneburit att bolaget agerade vårdslöst. Så som tingsrätten funnit har Peter Heeds uppgifter om att Låneavtalet löpte vidare efter det ursprungliga förfalldatumet i april 2014 inte motbevisats.

Vad gäller Fordringsförvärvsavtalet framgår det enligt ovan att Mindhouse inte hade några utestående ränteskulder till FM Finans vid tidpunkten för Fordringsförvärvsavtalet och att Mindhouse nyligen hade amorterat ca tre miljoner kr på lånet. Det har inte framkommit att FM Finans under dessa förhållanden borde ha reagerat på att lånet inte var betalt eller att FM Finans brustit i sin kreditprövning av Mindhouse. Enligt hovrättens bedömning har Viskammaren mot den bakgrunden inte visat att FM Finans handlande vid tidpunkten för Fordringsförvärvsavtalet eller Provisionsavtalet avvikit från en aktsam aktörs beteende. Inte heller i övrigt har Viskammaren visat att FM Finans handlande, att inte realisera panterna avseende Nackafastigheten eller Österåker Tuna 11:27, avvikit från en aktsam aktörs beteende. Peter Heed har vidare beskrivit de överväganden som gjordes i samband med att FM Finans lämnade ifrån sig pantbrevet och bytte ut säkerheter enligt tilläggsavtalet. Enligt hovrättens bedömning har inte Viskammaren heller i denna del visat att FM Finans agerat på ett sådant sätt att det aktualiserar ansvar för medvållande.

FM Finans har således inte varit medvållande till de skador som har sin grund i Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet. Jämkning av skadeståndsskyldigheten ska med anledning av detta inte ske. Viskammaren kan därmed inte vinna framgång med sin invändning om medvållande.

Viskammarens övriga invändningar

Begränsning av skadeståndsansvaret

Viskammaren har bestritt skadeståndsansvar för yrkad skada utöver det värde Bostadsrätterna hade för FM Finans vid tidpunkten för den påstådda vårdslöshet som medförde att panträtt inte förelåg. Det har inte framkommit skäl att begränsa Viskammarens skadeståndsansvar till ett belopp motsvarande det värde Bostadsrätterna hade vid Brf Tritonia 4:s beslut att låta Bostadsrätterna upphöra. Viskammaren kan således inte vinna framgång med den invändningen.

Viskammaren har vidare bestritt skadeståndsansvar utöver det belopp som Viskammaren blivit informerad om, vilket enligt Viskammaren uppgått till 8 400 000 kr i enlighet med FM Finans denuntiation. I denna del konstaterar hovrätten

att det av utredningen framgår att Jaana Ruuska, som var styrelseledamot i Brf Tritonia 4 med behörighet att ensam teckna föreningens firma, den 29 augusti 2013 mottog e-post med ett avtalspaket bestående av bl.a. låneavtal Mindhouse, pantavtal Mindhouse och underrättelse om pantsättning av bostadsrätt. Av utredningen framgår vidare att Jaana Ruuska den 30 augusti 2013 svarade på meddelandet med besked att undertecknade handlingar bifogades och att originalhandlingar skulle postas samma dag. Mot den bakgrunden anser hovrätten att det är utrett att Brf Tritonia 4 genom Jaana Ruuska varit informerad om att det var fråga om en generell pant utan beloppsbegränsning. Den omständigheten att det i underrättelsen om pantsättning stod att panträtten ”utgör säkerhet för FM Finans lån om totalt 8 400 000 kr till Mindhouse AB” medför inte någon annan bedömning. Det finns således inte skäl att begränsa Viskammarens skadeståndsansvar till detta belopp.

Reklamation

Hovrätten gör ingen annan bedömning än tingsrätten att den skadegörande handlingen inte har skett inom ramen för ett kontraktsförhållande och att det saknas rättsligt stöd för att det skulle finnas en skyldighet för FM Finans att reklamera sitt skadeståndsanspråk. Så som tingsrätten har angett kan Viskammaren därmed inte vinna framgång med sin reklamationsinvändning.

Slutsats

Viskammaren ska till FM Finans betala ett skadestånd om 18 285 833. Bolaget har även rätt till ränta på beloppet enligt vad som yrkats. Tingsrättens dom ska därmed ändras i enlighet med detta.

Rättegångskostnader

Viskammaren förlorar i väsentliga delar målet mot FM Finans och ska därför ersätta FM Finans rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten. Viskammaren har i tingsrätten vitsordat FM Finans kostnader om 56 890 kr för bevisning och utlägg. I hovrätten har Viskammaren vitsordat FM Finans ersättningsanspråk motsvarande sitt

eget anspråk om 889 425 kr. I övriga delar har Viskammaren, både i tingsrätten och hovrätten, överlämnat till rätten att bedöma skäligheten av FM Finans begärda krav.

Med hänsyn till målets art och omfattning bedömer hovrätten att den av FM Finans yrkade ersättningen i tingsrätten och hovrätten är skälig. Viskammaren ska därmed ersätta FM Finans för rättegångskostnader i enlighet med FM Finans yrkande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2023-07-24

Henrik Matz *M. Thörnqvist*

De

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

M. Thörnqvist

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Matz och Viktoria Thörnqvist, referent, samt tf. hovrättsassessorerna Emma Blom och Kristina Persson.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2022-03-22
Meddelad i
Stockholm

Sid 1 (54)

Mål nr
T 1886-20**PARTER****Kärande**

FM Finans Aktiebolag, 556390-3904
Gamla Särövägen 4
436 51 Hovås

Ombud: Advokaterna Max Glanzelius och Peter Wik
ASK Advokater AB
Västra Hamngatan 10
411 17 Göteborg

Svarande

Bostadsrättsföreningen Viskammaren, 769623-0304
Stora Nygatan 20
111 27 Stockholm

Ombud: Advokaterna Lars Borgsten och Ronny Nilsson Sandström
Lindskog Malmström Advokatbyrå KB
Box 27707
115 91 Stockholm

SAKEN

Fordran

DOMSLUT

1. Bostadsrättsföreningen Viskammaren ska till FM Finans Aktiebolag betala 3 846 345 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 10 augusti 2019 till dess betalning sker.
2. FM Finans Aktiebolag ska ersätta Bostadsrättsföreningen Viskammaren för rättegångskostnader med 978 368 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för domen till dess betalning sker. Beloppet avser ombudsarvode.

Dok.Id 2495379

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8307 104 20 Stockholm	Scheelegatan 7	08-561 651 40 E-post: stockholms.tingsratt.avdelning1@do m.se www.stockholmstingsratt.se		måndag–fredag 08:00–16:00

Innehållsförteckning

1. BAKGRUND	4
2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	7
3. GRUNDER	7
3.1. FM Finans	7
3.2. Viskammaren.....	10
4. UTVECKLING AV TALAN AVSEENDE VISKAMMARENS SKADESTÅNDSANSVAR	11
4.1. FM Finans	11
4.2. Viskammaren.....	19
5. UTVECKLING AV TALAN AVSEENDE MEDVÅLLANDE OCH BEGRÄNSANDE AV SKADA	24
5.1. Kreditprövningen	24
5.2. Omständigheter i samband med Låneavtalet och Pantavtalet	25
5.3. Omständigheter i samband med Fordringsförvärvsavtalet	28
5.4. Omständigheter i samband med Provisionsavtalet	30
5.5. Säkerhet och realisation avseende Leksandfastigheterna	31
5.6. Säkerhet och realisation avseende Marstrandsbostadsrätterna	32
5.7. Säkerhet och realisation avseende Nackafastigheten.....	34
5.8. Säkerhet och realisation avseende aktier och fastigheten Österåker Tuna ..	36
5.9. Rättegångskostnader	39
6. DOMSKÄL	40
6.1. Utredningen	40
6.2. Allmänt om skadeståndsskyldighet och prövningen i detta mål	40
6.3. Viskammarens skadeståndsansvar.....	41
6.4. Skadebegränsande åtgärder och medvållande	50

6.5.	Slutsats	53
6.6.	Rättegångskostnader	53

1. BAKGRUND

FM Finans Aktiebolag (**FM Finans**) är ett bolag som bland annat bedriver utlåningsverksamhet. Peter Heed är ställföreträdare för bolaget.

Den 30 augusti 2013 träffade FM Finans ett låneavtal (**Låneavtalet**) med Mindhouse AB (**Mindhouse**). Anders Lidén var ställföreträdare för Mindhouse. I enlighet med Låneavtalet lämnade FM Finans ett lån om 7 miljoner kr till Mindhouse (**Lånet**). Lånet löpte enligt punkten 2.2 i Låneavtalet på 7 månader och lånebeloppet förföll till betalning den 2 april 2014. Kontraktsräntan uppgick till 1,75 procent per månad (21 procent på årsbasis) att betalas månadsvis i efterhand. Dröjsmålsräntan uppgick till 3 procent per månad (36 procent på årsbasis). Enligt Låneavtalet skulle Mindhouse som säkerhet för fullgörandet av Mindhouse samtliga nuvarande och framtida förpliktelser mot FM Finans pantförskriva bostadsrätterna till lägenheterna A1103, A1102 och B1301 i Brf Tritonia 4 (**Bostadsrätterna**).

Den 30 augusti 2013 träffade Mindhouse och FM Finans även ett pantavtal avseende Bostadsrätterna (**Pantavtalet**) genom vilket Mindhouse pantförskrev Bostadsrätterna till säkerhet ”för det rätta fullgörandet av samtliga nuvarande och framtida förpliktelser” gentemot FM Finans. FM Finans mottog samma dag utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning avseende Bostadsrätterna och en av Jaana Ruuska (styrelseledamot i Brf Tritonia 4) undertecknad bekräftelse på att Brf Tritonia 4 samma dag blivit denuncierad om att Bostadsrätterna var pantsatta. Av utdragen ur lägenhetsförteckningen framgick att Mindhouse sedan den 31 augusti 2011 var ensam innehavare av Bostadsrätterna och att Bostadsrätterna från och med den 30 augusti 2013 var pantsatta hos FM Finans. Inga andra pantsättningar fanns antecknade.

Brf Tritonia 4 intygade i denuntiationsbekräftelsen att föreningen mottagit en underrättelse om att Mindhouse upplåtit panträtt i Bostadsrätterna till FM Finans, att föreningen ”inte tidigare eller samtidigt mottagit anmälan från annan än FM Finans om annan överlåtelse eller pantsättning”, att föreningen ”inte kommer medge avsägelse

eller andrahandsuthyrning av bostadsrätten utan FM Finans godkännande” och att ”FM Finans AB:s panträtt har antecknats i föreningens lägenhetsförteckning”.

I enlighet med Låneavtalet fick FM Finans även pant i fastigheterna Leksand Tällberg 18:2, 18:8, 18:10, 18:11 och 18:28 (**Leksandfastigheterna**). Fastigheterna ägdes av Tällbergs Parkby AB, som försattes i konkurs den 13 juni 2016. FM Finans fick utdelning i konkursen i maj 2020 med 296 392 kr.

Den 13 mars 2015 ingicks ett pantavtal mellan FM Finans och Mindhouse varigenom FM Finans fick pant i fyra bostadsrätter i Bostadsrättsföreningen Återvändsgatan (**Marstrandsbostadsrätterna**) som säkerhet för Mindhouses förpliktelser enligt Låneavtalet.

Den 22 juni 2015 träffade FM Finans och Mindhouse ett finansieringsavtal (**Fordringsförvärsavtalet**). I enlighet med Fordringsförvärsavtalet köpte FM Finans en i faktura specificerad kundfordring om 5 225 000 kr av Mindhouse. Mindhouse förband sig genom Fordringsförvärsavtalet att återköpa kundfordringen för fakturabeloppet jämte ränta om kunden inte hade erlagt betalning till FM Finans inom 15 dagar från fakturans förfalldag. Kunden, Bostadsrättsföreningen Sickla Strand No. 1719 (**Brf Sickla Strand**), som då var ett bostadsrättsprojekt, betalade inte inom denna tid varför Mindhouse återköpsskyldighet inträdde.

I samband med Fordringsförvärsavtalet ingicks även ett pantavtal varigenom Brf Sickla Strand pantsatte ett pantbrev i fastigheten Nacka Sicklaön 37:2 (**Nackafastigheten**) om 50 000 000 kr inom 98 250 000 kr till säkerhet för ”samtliga nuvarande och kommande förpliktelser” gentemot FM Finans. Pantbrevet överlämnades till FM Finans i samband med att Fordringsförvärsavtalet undertecknades. Under sommaren 2015 åtog sig FM Finans att på uppdrag av Mindhouse förmedla en köpare av preferensaktier i Mindhouse dotterbolag RealXState AB (**RealXState**) mot en provision

om 50 procent av köpeskillingen för aktierna (**Provisionsavtalet**). FM Finans förmedlade en köpare som förvärvade preferensaktierna för 5 miljoner kr. Mindhouse blev därför skyldigt att betala 2,5 miljoner kr till FM Finans.

Mindhouse fullgjorde inte sin betalningsskyldighet enligt vare sig Låneavtalet, Fordringsförvärsavtalet eller Provisionsavtalet. Den 12 september 2016 ansökte FM Finans om betalningsföreläggande mot Mindhouse. Kronofogdemyndigheten (KFM) meddelade den 22 november 2016 utslag genom vilket Mindhouse förpliktades att till FM Finans utge ett kapitalbelopp om 11 867 737 kr jämte ränta och indrivningskostnad. Utslaget vann laga kraft den 13 december 2016. Mindhouse försattes i konkurs den 22 september 2016 och har inte betalat någon del av FM Finans fordran enligt utslaget. FM Finans inledde ett utmätningsförfarande hos KFM för att göra sig betald ur sin pant i Bostadsrätterna. Efter invändning från de befintliga innehavarna av Bostadsrätterna beslutade KFM att utmätning inte skulle ske i avvaktan på ett domstolsavgörande. Den 4 juli 2017 väckte FM Finans talan mot innehavarna av Bostadsrätterna vid Stockholms tingsrätt och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att FM Finans fordran enligt KFM:s utslag skulle utgå ur Bostadsrätterna. Stockholms tingsrätt ansåg att FM Finans inte hade rätt att göra sig betald ur Bostadsrätterna och ogillade FM Finans talan den 13 februari 2019 i mål nr T 8921-17, T 8931-17 och T 8940-17. Avgörandet i dessa mål ("**Stockholms tingsrätts dom**") har vunnit laga kraft.

Av Stockholms tingsrätts dom framgår att Brf Tritonia 4 hade upplåtit Bostadsrätterna till Mindhouse den 30 augusti 2011, att Mindhouse och FM Finans hade ingått Pantavtalet den 30 augusti 2013 samt att pantsättningen av Bostadsrätterna var sakrättsligt giltig per samma datum. Tingsrätten fann även att Brf Tritonia 4 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. Tingsrätten tog inte ställning till när återgångsavtalet hade träffats, men konstaterade att avtalstidpunkten saknade betydelse för målens utgång; om återgångsavtalet hade träffats före pantsättningen hade FM Finans pant i

Bostadsrätterna inte uppstått, och om återgångsavtalet hade träffats efter pantsättningen hade FM Finans pant i Bostadsrätterna inte bestått.

Sedan Pantavtalet träffades, men före ingåendet av Fordringsförvärsavtalet och Provisionsavtalet, har Brf Tritonia 4 fusionerats med Brf Tritonia Viskammaren (absorption), som i sin tur har fusionerats med Brf Viskammaren (absorption). Brf Viskammaren (**Viskammaren**) svarar därmed i Brf Tritonia 4:s ställe.

2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

FM Finans har i första hand yrkat att tingsrätten ska förplikta Viskammaren att till FM Finans betala 26 712 022 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 10 augusti 2019 till dess betalning sker.

FM Finans har i andra hand yrkat att tingsrätten ska förplikta Viskammaren att till FM Finans betala 15 739 170 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 10 augusti 2019 till dess betalning sker.

Viskammaren har bestritt FM Finans yrkanden. Varken kapitalbeloppen eller sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

3. GRUNDER

3.1. FM Finans

Den 30 augusti 2013 träffade Mindhouse och FM Finans Pantavtalet. Enligt Pantavtalet pantsatte Mindhouse Bostadsrätterna till säkerhet ”för det rätta fullgörandet av samtliga nuvarande och framtida förpliktelser” gentemot FM Finans.

Samma dag, före pantsättningen, hade föreningen skickat ett utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning avseende Bostadsrätterna och en av Jaana Ruuska undertecknad bekräftelse på att Brf Tritonia 4 den 30 augusti 2013 hade blivit denuncierad om att Bostadsrätterna var pantsatta. Brf Tritonia 4 hade då även tagit del av Pantavtalet.

Enligt utdragen ur lägenhetsförteckningen var Mindhouse sedan den 31 augusti 2011 ensam innehavare av Bostadsrätterna. Vidare stod antecknat att Bostadsrätterna från och med den 30 augusti 2013 var pantsatta hos FM Finans. Inga andra pantsättningar fanns antecknade.

I denunciationsbekräftelsen intygade Brf Tritonia 4 att föreningen hade mottagit en underrättelse om att Mindhouse till FM Finans hade upplåtit panträtt i Bostadsrätterna, att föreningen ”inte tidigare eller samtidigt mottagit anmälan från annan än FM Finans om annan överlåtelse eller pantsättning”, att föreningen ”inte kommer medge avsägelse eller andrahandsuthyrning av bostadsrätten utan FM Finans godkännande” och att ”FM Finans panträtt har antecknats i föreningens lägenhetsförteckning”.

Den 30 augusti 2013 träffade FM Finans och Mindhouse Lånevtalet. I enlighet med Lånevtalet lämnade FM Finans ett penninglån om 7 miljoner kr till Mindhouse. Den 22 juni 2015 träffade FM Finans och Mindhouse Fordringsförvärvsavtalet. I enlighet med Fordringsförvärvsavtalet köpte FM Finans en i faktura specificerad kundfordring om 5 225 000 kr av Mindhouse. Enligt Fordringsförvärvsavtalet förband sig Mindhouse att återköpa kundfordringen för fakturabeloppet jämte ränta om kunden inte hade erlagt betalning till FM Finans inom 15 dagar från fakturans förfalldag. Kunden betalade inte inom 15 dagar från förfalldagen, varför Mindhouse återköpskyldighet inträdde.

Under hösten 2015 träffade FM Finans och Mindhouse Provisionsavtalet. Enligt Provisionsavtalet åtog sig FM Finans att på uppdrag av Mindhouse förmedla en köpare av

preferensaktier i Mindhouse dotterbolag RealXState AB mot en provision om 50 procent av köpeskillingen för aktierna. FM Finans förmedlade en köpare som förvärvade preferensaktierna för 5 miljoner kr. Mindhouse blev därför skyldigt att betala 2,5 miljoner kr till FM Finans. Fordringarna framgår av ett utslag den 22 november 2016 från KFM som har vunnit laga kraft. Mindhouse, som är försatt i konkurs, har inte fullgjort och kommer inte att fullgöra sin betalningsskyldighet enligt vare sig Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet eller Provisionsavtalet.

När FM Finans skulle ta panten i anspråk för att göra sig betalt för fordringarna visade det sig att Mindhouse inte var innehavare av Bostadsrätterna när bolaget pantsatte dem enligt Pantavtalet, alternativt att Brf Tritonia 4 hade låtit Bostadsrätterna upphöra utan FM Finans kännedom eller medgivande efter att Mindhouse hade pantsatt dem enligt Pantavtalet.

För det fall att Mindhouse inte var innehavare av Bostadsrätterna när pantsättningen ägde rum var de utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende Bostadsrätterna som föreningen lämnade till FM Finans inför pantsättningen felaktiga. För det fall att Mindhouse var innehavare av Bostadsrätterna när pantsättningen ägde rum har föreningen därefter beslutat att låta Bostadsrätterna upphöra utan FM Finans kännedom och medgivande. I båda fallen har föreningen agerat i vart fall vårdslöst och orsakat FM Finans skada.

FM Finans hade inte beviljat krediterna enligt Låneavtalet och Fordringsförvärvsavtalet eller accepterat uppdraget enligt Provisionsavtalet om inte FM Finans hade förlitat sig på att bolaget hade pant i Bostadsrätterna. Mindhouse, som är försatt i konkurs, har inte fullgjort och kommer inte att fullgöra sin betalningsskyldighet enligt avtalen. Om FM Finans hade haft pant i Bostadsrätterna hade bolaget gjort sig betalt för sin fordran mot Mindhouse ur dem. FM Finans har vidare betalat sin egen och motparternas rättegångskostnader i mål nr T 8921-17, T 8931 17 och T 8940-17 vid Stockholms tingsrätt. Målen handlade om att FM Finans skulle göra sig betalt för sina

fordringar mot Mindhouse ur panten i Bostadsrätterna enligt Pantavtalet. FM Finans hade inte inlett det rättsliga förfarandet om inte FM Finans hade förlitat sig på att bolaget hade pant i Bostadsrätterna. Om FM Finans hade haft pant i Bostadsrätterna hade FM Finans inte förpliktats att utge ersättning för motparternas rättegångskostnader, utan i stället fått sin egen rättegångskostnad ersatt.

Sedan Pantavtalet träffades har Brf Tritonia 4 fusionerats med Brf Tritonia Viskammaren (absorption), som i sin tur har fusionerats med Viskammaren (absorption). Viskammaren svarar därmed i Brf Tritonia 4:s ställe.

FM Finans skada uppgår till summan av de kapitalbelopp och räntor som Mindhouse inte har betalat enligt Låneavtalet, Fordringsförvärsavtalet och Provisionsavtalet (och som FM Finans inte har fått betalt för på annat sätt), FM Finans indrivningskostnad hos Kronofogdemyndigheten vid ansökan om betalningsföreläggande mot Mindhouse samt FM Finans och motparternas rättegångskostnader i mål nr T 8921-17, T 8931-17 och T 8940-17 vid Stockholms tingsrätt. Om FM Finans inte hade lämnat krediterna till Mindhouse hade FM Finans haft avkastning på kreditbeloppen i sin verksamhet. Om FM Finans hade fått betalt för sina fordringar mot Mindhouse ur panten hade FM Finans fått avkastning på det belopp panten betingat vid realisationen i sin verksamhet. FM Finans hade då gått skadeslöst. FM Finans framställde den 10 juli 2019 krav på ersättning mot Viskammaren med 30 069 239 kr, vilket motsvarade FM Finans skada per den dagen.

3.2. Viskammaren

Viskammaren har inte agerat uppsåtligt eller vårdslöst på ett sätt som orsakat skada för FM Finans.

I andra hand bestrids skadeståndsansvar då det inte föreligger adekvat kausalitet mellan den påstådda vårdslösheten och yrkad skada.

I tredje hand görs gällande att Viskammaren inte är ansvarig, alternativt att skadeståndsansvaret ska jämkas, då FM Finans har varit medvållande till yrkad skada, inte har begränsat sin skada samt att yrkad skada avseende ränta är oskälig.

I fjärde hand bestrids skadeståndsansvar för yrkad skada utöver det värde Bostadsrätterna hade för FM Finans vid tidpunkten för den påstådda vårdslösheten som medförde att panträtt inte förelåg.

I femte hand bestrids skadeståndsansvar utöver det belopp som Viskammaren har blivit informerad om, vilket genom FM Finans denuntiation var 8,4 miljoner kr.

I sjätte hand bestrids skadeståndsansvar, alternativt att skadeståndsansvaret ska jämkas, då FM Finans har reklamerat den påstådda skadeståndsskyldigheten för sent.

4. UTVECKLING AV TALAN AVSEENDE VISKAMMARENS SKADESTÅNDSANSVAR

4.1. FM Finans

4.1.1. Mindhouse var inte innehavare av Bostadsrätterna när bolaget pantsatte dem enligt Pantavtalet

I Stockholms tingsrätts dom var utgångspunkten att Bostadsrätterna hade övergått från Mindhouse till Brf Tritonia 4 före fusionerna. I domen påstod svarandena att Mindhouse aldrig beviljades medlemskap i Brf Tritonia 4 och att Mindhouse aldrig tillträdde Bostadsrätterna eftersom bolaget inte betalade insatserna till föreningen. Detta talar för att Mindhouse inte var innehavare av Bostadsrätterna när bolaget pantsatte dem enligt Pantavalet och att de utdrag ur lägenhetsförteckningen som Brf Tritonia 4 lämnade till FM Finans inför Låneavtalet och Pantavtalet var felaktiga.

4.1.2. Brf Tritonia 4 lät Bostadsrätterna upphöra efter att Mindhouse hade pantsatt dem enligt Pantavtalet

Mindhouse har varit innehavare av Bostadsrätterna. Av upplåtelseavtalen mellan Brf Tritonia 4 och Mindhouse framgår att bolaget senast i samband med själva upplåtelsen blev medlem i föreningen. Avtalen undertecknades av Jaana Ruuska som var behörig att teckna föreningens firma. Av Brf Tritonia 4:s årsredovisning för räkenskapsåret 2011-04-20–2011-12-31 framgår att samtliga bostadsrätter i fastigheten var upplåtna vid årets utgång.

Efter att Peter Heed hade fått del av handlingarna från Brf Tritonia 4 betalade FM Finans ut lånebeloppet om 7 miljoner kr. Betalningen registrerades på eftermiddagen den 30 augusti 2013.

I Stockholms tingsrätts dom var parterna överens om att lägenheterna hade övergått från Mindhouse till Brf Tritonia 4 innan fusionerna eftersom svarandena i målet härledde sin rätt från Viskammaren Fastighetsutveckling AB, som i sin tur härledde sin rätt från Viskammaren. Dessa upplåtelseavtal är överlåtelseavtal, vilket framgår av avtalstexten och språkliga formuleringar.

Viskammaren Fastighetsutveckling AB överlät bostadsrätterna A1102 och B1301 till nya ägare den 26 respektive den 28 juni 2013. Vid den tiden var Brf Viskammaren varken ägare av fastigheten Tritonia 4 eller av de bostadsrätter som omfattas av avtalen. Den 15 oktober 2013 överläts lägenhet A1103.

Hur övergången från Mindhouse till Brf Tritonia 4 gick till; om det skedde genom överlåtelse eller återgång har inte preciserats. Något skriftligt avtal har inte presenterats, trots att det föreligger formkrav. Återgångshandlingen avseende Bostadsrätterna är inte undertecknad. Av avtalet framgår att parterna är överens om att upplåtelsen återgått i sin helhet den dagen parterna undertecknat avtalet. Avtalet har inte undertecknats

av någon part. Avtalet har därmed inte ingåtts mellan parterna och någon upplåtelse har inte återgått.

Det är emellertid möjligt att parterna har träffat en muntlig överenskommelse om återgång. Enligt fusionsplan för Brf Tritonia Viskammaren av den 18 september 2013 är övertagande förening ägare av samtliga andelar i den överlåtande föreningen. Det framgår även av fusionsplanen att lägenheter ska upplåtas. Även Brf Viskammarens ekonomiska plan från den 25 juli 2013 talar i samma riktning där det formuleras att föreningen förvärvar andelarna i Brf Tritonia 4 och att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelseavtalen rörande upplåtelse från Brf Viskammaren till Viskammaren Fastighetsutveckling AB är undertecknade av Anders Lidén för bolagets räkning.

Det finns två återgångsavtal gällande andra bostadsrätter i Brf Tritonia 4 som är undertecknade av de aktuella parterna. Återgångsavtalen är till utformningen identiska med det som gällde Mindhouse, vilket aldrig undertecknades. Det talar starkt för att Bostadsrätterna inte återgick när handlingen är daterad.

Rättsverkningarna av en återgång av bostadsrätt är att eventuell panträtt upphör. Logiken bakom detta är att bostadsrätten uppstår i den första och enda upplåtelsen. Om upplåtelsen återgår upphör med nödvändighet bostadsrätten automatiskt. Eftersom den konstituerande rättshandlingen (upplåtelsen) utsläcks så utsläcks rimligen alla rättigheter och skyldigheter som rättshandlingen givit upphov till, inte minst då själva bostadsrätten.

Enligt 6 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) krävs ett beslut på föreningsstämma för att en bostadsrätt ska upphöra. Huruvida regeln om stämmobeslut kan åsidosättas är oklart. Regeln är en medlemsskyddsregel som eventuellt kan åsidosättas

med samtliga medlemmars samtycke, jämförbart med samtyckesprincipen inom aktiebolagsrätten.

Den 6 december 2013 höll Brf Tritonia 4 föreningsstämma. Föreningen beslutade att godkänna fusionsplanen mellan Brf Tritonia 4 och Brf Tritonia Viskammaren och beslutet godkändes av föreningens samtliga medlemmar. Föreningen godkände därmed också innehållet i fusionsplanen som förutsatte att Bostadsrätterna upphörde. Därmed upphörde Bostadsrätterna och FM Finans pant i dem, oavsett om Bostadsrätterna hade övergått till Brf Tritonia 4 genom överlåtelse eller återgång, och oavsett om återgång av upplåtelse innebär att bostadsrätten upphörde eller inte. Om stämman inte hade beslutat att låta Bostadsrätterna upphöra innan den 6 december 2013 har det åtminstone skett när fusionsplanen med det innehållet godkändes.

Av informationsblad från Viskammaren till de nya bostadsrättsinnehavarna under våren 2014, när fusionerna var genomförda, framgår att lägenheterna i Viskammaren upplåts till Viskammaren Fastighetsutveckling AB som sedan skulle överlåta lägenheterna. Det framgår att Bostadsrätterna inte existerade.

4.1.3.FM Finans skada om Mindhouse inte var innehavare av Bostadsrätterna

Utgångspunkterna för bedömning av orsakssamband och skada ska göras med hänsyn till vad som föregick den skadegörande handlingen, den skadegörande handlingen och vad Brf Tritonia 4 skulle ha gjort i stället.

Den skadegörande handlingen föregicks av att Mindhouse bad FM Finans att betala ut lånet enligt Låneavtalet om 7 miljoner kr mot säkerhet i Bostadsrätterna. Den skadegörande handlingen består i att Brf Tritonia 4 lämnade ut felaktiga utdrag ur lägenhetsförteckningen och lämnade ut en underskriven denuntiationsbekräftelse med felaktigt innehåll.

Ett riktigt agerande av Brf Tritonia 4 hade varit att lämna ut korrekta utdrag ur lägenhetsförteckningen som hade visat att Mindhouse inte var innehavare av Bostadsrätterna och att inte skriva under denuntiationsbekräftelsen. FM Finans hade då fått veta att Mindhouse inte var innehavare av Bostadsrätterna. FM Finans hade då även fått veta att Mindhouse hade försökt att lura FM Finans att ingå Låneavtalet.

FM Finans hade då inte ingått Låneavtalet trots att FM Finans erhöll pant i Leksandsfastigheterna. Leksandsfastigheterna utgjorde en kompletterande säkerhet till säkerheterna i Bostadsrätterna.

FM Finans hade inte ingått Fordringsförvärvsavtalet trots att FM Finans erhöll pant i Marstrandsbostadsrätterna. FM Finans hade under sådana förhållanden känt till att Mindhouse två år tidigare hade försökt att lura FM Finans att betala ut ett lån i utbyte mot bostadsrätter som Mindhouse inte ägde. Dessutom var övriga säkerheter inte tillfredsställande. Panten i Marstrandsbostadsrätterna var beloppsbegränsad. Den tillkommande panten i Nackafastigheten bedömdes inte utgöra en tillräckligt stabil säkerhet.

FM Finans hade inte ingått Provisionsavtalet eftersom FM Finans inte hade velat ha något att göra med Mindhouse. Provisionsavtalet var förmånligt för FM Finans men inte riskfritt att ingå eftersom det innebar en goodwillrisk för FM Finans. FM Finans fick ta ansvar för att aktierna inte var värda något för köparen.

FM Finans hade inte väckt talan mot Bostadsrättshavarna eftersom FM Finans då inte hade tagit någon pant, eftersom bolaget inte hade lämnat några lån till Mindhouse. Det hade inte funnits något att väcka talan om.

Sammantaget innebär det att FM Finans skadeposter hade uppgått till de utestående beloppen av Låneavtalet och Fordringsförvärvsavtalet, inklusive alternativ avkastning på beloppet i FM Finans verksamhet samt rättegångskostnader i det föregående tings-

rättsmålet. FM Finans skada inkluderar i det här scenariot inte ersättning för Provisionsavtalet eftersom det är en svårbedömd goodwillskada. De utestående kapitalbeloppen uppgick enligt Låneavtalet till 4 142 737 kr och enligt Fordringsförvärvsavtalet till 5 001 656 kr. FM Finans rättegångskostnad i den tidigare rättegången uppgick till 2 273 299 kr. Den rättegångskostnad som FM Finans tvingades att ersätta motparten för uppgick till 2 591 336 kr.

Avkastningen ska beräknas utefter den avkastning som FM Finans hade på utlånat kapital under den aktuella perioden. Den genomsnittliga räntan för FM Finans uppgick till 18,8 procent per år.

Anspråket för Låneavtalet med det utestående beloppet samt utebliven avkastning fram till den 9 februari 2022 uppgår till totalt 8 559 689 kr. För Fordringsförvärvsavtalet uppgår det utestående beloppet samt utebliven avkastning fram till den 9 februari 2022 totalt till 10 300 889 kr. Rättegångskostnaderna uppgår totalt till 4 864 635 kr. Från det totala beloppet ska avdrag göras för den ersättning som FM Finans fått från realisation av säkerheter i Leksandsfastigheterna (296 392 kr) och Österåker Tuna (7 689 651 kr). Skadebeloppet för FM Finans skada i det scenariot uppgår till totalt 15 739 170 kr.

4.1.4. FM Finans skada om Brf Tritonia 4 lät Bostadsrätterna upphöra

FM Finans hade i det här scenariot pant i Bostadsrätterna men Brf Tritonia 4 lät Bostadsrätterna upphöra efter att panten var ställd. Utgångspunkterna för bedömning av orsakssamband och skada ska i det här scenariot göras med hänsyn till vad som föregick den skadegörande handlingen, den skadegörande handlingen och vad Brf Tritonia 4 skulle ha gjort i stället samt vad som hände därefter.

FM Finans fick en generell pant i Bostadsrätterna när Lånet beviljades men Brf Tritonia 4 tog ifrån FM Finans den panten utan bolagets godkännande och samtycke, vilket är vad den skadegörande handlingen består i.

Brf Tritonia 4 skulle inte ha låtit Bostadsrätterna, och därmed FM Finans pant, upphöra. Mindhouse satte sig i ytterligare skuld till FM Finans med panten i Bostadsrätterna som uppgiven säkerhet.

Om Brf Tritonia 4 inte hade låtit Bostadsrätterna upphöra hade FM Finans gjort sig betalt ur panten för sin fordran mot Mindhouse. Det hade FM Finans gjort den 13 februari 2019 när tingsrättsdomen meddelades. FM Finans hade en äldre rätt än de nuvarande bostadsrättshavarna, dels eftersom Mindhouse hade en äldre rätt till Bostadsrätterna än bostadsrättshavarna när panten ställdes, dels eftersom FM Finans sakrätt var äldre än bostadsrättshavarnas eftersom Brf Tritonia 4, och inte Viskammaren, ägde fastigheten Tritonia 4 när panten i Bostadsrätterna ställdes. Bostadsrättshavarnas rätt till lägenheterna uppkom först när Viskammaren blev ägare av fastigheten i mars 2014.

FM Finans hade fått betalt enligt det lagakraftvunna beslutet från KFM som hade legat till grund för utmätning av Bostadsrätterna. FM Finans hade inte kunnat göra sig mer betalt än vad panten var värd när domen meddelades eller strax därefter, när utmätning skulle äga rum.

FM Finans fordran per den 13 februari 2019 uppgick enligt Låneavtalet till 14 373 615 kr, enligt Fordringsförvärsavtalet till 12 082 268 kr, och enligt Provisionsavtalet till 3 376 867 kr. FM Finans hade även en processkostnad om 680 kr. Total uppgick fordran enligt utslaget från KFM till 29 833 430 kr.

Vad FM Finans hade kunnat göra sig betalt för ur panten ska räknas med utgångspunkt i pantens värde den 13 februari 2019. Enligt beräkning från den värdering som FM Finans har låtit göra var Bostadsrätterna då värda 22 740 000 kr. Det är vad FM Finans hade kunnat göra sig betalt för ur panten.

Vidare hade FM Finans i detta scenario fått sin rättegångskostnad ersatt av motparten och sluppit betala motpartens rättegångskostnader om totalt 4 864 635 kr.

FM Finans totala fordran enligt KFM:s utslag uppgick som konstaterats ovan till 29 833 430 kr. En realisation av Bostadsrätterna hade motsvarat 22 740 000 kr och resulterat i en restfordran mot Mindhouse om 7 093 430 kr.

FM Finans hade försökt få ut restfordran genom panten i Leksandsfastigheterna och Österåker Tuna. Vid skadeberäkningen måste faktiska utbetalningar från pantrealisationerna avseende Leksandsfastigheterna och Österåker Tuna beaktas och hur mycket FM Finans hade fått betalt ur de realisationerna likväl om panten i Bostadsrätterna hade bestått. Man hade kunnat göra sig betalt med samma belopp som man har fått betalt i verkligheten, vilket uppgår till 7 986 043 kr. Hela det beloppet hade FM Finans inte fått ut eftersom det översteg den kvarvarande fordran. Om FM Finans erkänns skadestånd ska det således avräknas 892 613 kr som överkompensation.

Totalt skadebelopp för FM Finans uppgår med beaktande av värdet av vad en realisation av Bostadsrätterna hade resulterat i; 22 740 000 kr samt rättegångskostnaderna om 4 864 635 kr, vilket totalt blir 27 604 635 kr. Från det beloppet ska överkompensationen dras och totalt skadebelopp för FM Finans uppgår därmed till 26 712 022 kr.

Ansökan om betalningsföreläggande hos KFM innehöll felaktigheter gällande räntebereäkning enligt Låneavtalet där det har räknats med dröjsmålsränta i stället för kontraktsränta. Detta saknar principiell betydelse för fastställande av det hypotetiska händelseförloppet. Om FM Finans pant hade bestått hade betalning utgått ut panten i enlighet med det lagkraftvunna beslutet, oavsett om utslaget i sig innehöll fel.

Om tingsrätten anser att hänsyn ska tas till den felaktiga räntan blir FM Finans skada lägre än yrkandet i första hand. En alternativ skadeståndsberäkning ger en total skada om 24 171 912 kr.

4.1.5. Reklamation

FM Finans anspråk i målet är inte föremål för någon reklamationsplikt. Vidare riktade FM Finans sitt anspråk mot Viskammaren knappt fem månader efter att tingsrätten hade meddelat sin dom, vilket är en rimlig tid för att analysera situationen och utreda föreningens skadeståndsskyldighet. Skäl för jämkning finns inte.

4.1.6. Adekvat kausalitet

FM Finans skada består av ett antal kreditförluster. Det har inte varit svårförutsägbart för Brf Tritonia 4 att FM Finans kunde komma att drabbas av dessa förluster, det låg i farans riktning. Det gäller både om föreningen lämnade ut felaktiga lägenhetsförteckningar eller om den lät Bostadsrätterna upphöra efter pantsättningen.

Av Pantavtalet framgår att panten i Bostadsrätterna ställs för ”fullgörandet av Pantsättarens samtliga nuvarande och framtida förpliktelser gentemot Panthavaren” samt att det inbegriper eventuella rättegångskostnader för exekutionsåtgärder. Brf Tritonia 4 tog del av Pantavtalet i dess helhet och kände därför till detta.

4.2. Viskammaren

4.2.1. Viskammarens ansvar

Det föreligger ingen identitet mellan den bostadsrättsförening som upplät Bostadsrätterna, förde lägenhetsregister samt mottog FM Finans denuntiation, och Viskammaren. Även om rättigheter och skyldigheter har övertagits genom fusionerna så har Viskammaren inte faktiskt övertagit kännedom om eller underlag för alla omständigheter från tiden när FM Finans ingick Låneavtalet och Pantavtalet med Mindhouse.

Viskammaren bestrider att det skulle ha förekommit fel i lägenhetsregistret. Viskammaren saknar kännedom om att annan än de som anges i lägenhetsregistret var

ägare av Bostadsrätterna. Vid tidpunkten för denuntiationen och utlämnandet av lägenhetsregistret hade Viskammaren ingen annan uppfattning eller information än att Mindhouse ägde Bostadsrätterna. Viskammaren saknar tillförlitligt underlag för att i dag ha en uppfattning om detta var riktigt eller inte, samt för att ha en uppfattning om Bostadsrätterna upphört på det sätt som FM Finans påstår.

Även om fusionerna skulle ha medfört att FM Finans inte hade någon panträtt i Bostadsrätterna innebär det inte att ett skadeståndsansvar har uppkommit för Viskammaren.

Viskammaren har endast fått den information som framgår av denuntiationen beträffande vad panträtterna utgör säkerhet för, dvs att Bostadsrätterna har pantsatts för Mindhouse lån om 8,4 miljoner kr. Jaana Ruuska förefaller, såsom anställd hos Mindhouse och Anders Lidéns ”närmaste man”, ha undertecknat denuntiationen efter instruktion från Anders Lidén och utan kunskap om dess innehåll och betydelse. Hon har endast agerat utifrån instruktioner av Mindhouse och har inte haft något egenintresse i föreningen eller dess verksamhet.

För FM Finans har det varit uppenbart att Jaana Ruuska utgjort del av en interimstyrelse i föreningen, en interimstyrelse som saknat egna ekonomiska intressen i föreningen och vars enda uppgift varit att agera på uppdrag av Mindhouse och övriga bakomliggande exploatörer eller fastighetsutvecklare. Jaana Ruuska har endast tillhandahållit den information som FM Finans erhållit på uppdrag av Mindhouse, vilket FM Finans har varit medvetet om. I vart fall har FM Finans varit medvetet om att föreningen inte har överlämnats till slutliga externa bostadsrättsinnehavare, samt att Mindhouse och övriga exploatörer eller fastighetsutvecklare alltjämt kontrollerade Viskammaren.

4.2.2. Skadans omfattning

Den skada som Viskammaren påstås ha orsakat kan inte anses bestå i de kapitalbelopp och räntor som Mindhouse inte betalat till FM Finans, utan består i FM Finans avsaknad av säkerhet i Bostadsrätterna.

Tidpunkten för bedömningen av FM Finans skada är tidpunkten för det av FM Finans påstådda skadegrundande agerandet, dvs. den 30 augusti 2013 – då Viskammaren har översänt ett felaktigt utdrag från lägenhetsförteckningen – alternativt under perioden hösten år 2013 till våren år 2014 – då Bostadsrätterna ska ha upphört. FM Finans har inte angett någon preciserad tidpunkt för när Bostadsrätterna ska ha upphört, men av handlingar från Bolagsverket framgår att fusionsplanen har upprättats den 18 september 2013, att föreningsstämma har beslutat att godkänna fusionsplanen den 6 december 2013 och att fusionen har verkställts den 20 mars 2014.

När det gäller skadans storlek ska den bestämmas utifrån vad Bostadsrätterna vid ovan nämnda tidpunkter hade för värde som säkerhet för FM Finans. Varken vid tidpunkten för pantsättningen eller tidpunkten då panten ska ha upphört översteg värdet på Bostadsrätterna 8 425 472 kr (utan beaktande av obetalda insatser enligt ekonomisk plan). Vid båda dessa tidpunkter var insatserna avseende Bostadsrätterna oreglerade. Värdet av FM Finans pant ska därför minskas med ett belopp motsvarande Viskammarens legala panträtt avseende insatserna, dvs. de vid de tidpunkterna oreglerade insatserna om 8 425 472 kr. Värdet av panten (FM Finans säkerhet i Bostadsrätterna) var således noll kr vid tidpunkterna. Värdet av Bostadsrätterna är inte samma sak som värdet av FM Finans pant.

FM Finans har redovisat att bostadsrätterna sålts på öppen marknad till ett marknadsvärde om sammanlagt 14 075 000 kr med beräknat tillträde i mars respektive april 2014. Dessa avtal avsåg färdigställda bostadsrätter med insatser om 13 133 624 kr och upplåtelseavgifter om 1 041 376 kr. Vid den tidpunkten (mars/april 2014) var bostadsrätterna inte färdigställda och beloppen (insatser och upplåtelseavgifter) obetalda. Av

samma skäl som anförts i ovanstående stycke var således bostadsrätternas värde som pant noll kr.

För det fall att skada uppkommit för FM Finans och skadeståndsskyldighet uppkommit för Viskammaren ska ränta utgå enligt reglerna i räntelagen. FM Finans skada ska således inte beräknas utifrån några villkor i Låneavtalet och Fordringsförvärvsavtalet. Såvitt gäller FM Finans obetalda fordringar ska ränta inte beräknas på kapitaliserad ränta.

Totalt sett har FM Finans betalat ut 7 miljoner kr avseende Låneavtalet och 5 001 656 kr avseende Fordringsförvärvsavtalet till Mindhouse; totalt 12 001 656 kr.

FM Finans har erhållit betalning avseende pantrealisationer av Marstransbostadsrätterna, lägenhet B1101, om 3 397 693 kr (varav 397 780 kr avser ränta), Leksandsfastigheterna om 296 392 kr och Österåker Tuna om 7 689 598 kr. Mindhouse har även erlagt räntor avseende Låneavtalet om totalt 2 527 340 kr. Totalt sett har således FM Finans erhållit betalning om 13 911 023 kr på det utlånade beloppet.

4.2.3. Adekvat kausalitet och förutsebarhet

Den skada som Viskammaren har kunnat förutse är dels det värde som Bostadsrätterna betingar som säkerhet, dels den beloppsmässiga begränsningen som anges i den mottagna denuntiationen om att Bostadsrätterna utgjorde säkerhet för FM Finans lån om totalt 8,4 miljoner kr.

Eftersom Viskammaren inte kan vitsorda riktigheten i Stockholms tingsrätts dom gör Viskammaren gällande att det inte föreligger adekvat kausalitet mellan Viskammarens påstådda vårdslösa agerande och den yrkade skadan.

4.2.4. Reklamation

FM Finans reklamerade sitt skadeståndskrav till Viskammaren i ett brev till föreningen daterat den 10 juli 2019. Rätteligen borde FM Finans ha reklamerat sitt skadeståndsanspråk:

- a) i samband med att fusionerna blivit offentliga genom registreringar hos Bolagsverket under våren 2014,
- b) i samband med att FM Finans hade blivit varse att det hade skett fusioner och var av uppfattningen att dess panträtt i Bostadsrätterna kunde ha upphört och därför begärde en ny denuntiation (se mejl från den 10 november 2014),
- c) i samband med att FM Finans ingick pantavtal för Marstrandsbostadsrätterna, vilket ersatte panträten i Bostadsrätterna den 13 mars 2015,
- d) i samband med att FM Finans gjorde bedömningen att värdet på panträten i Bostadsrätterna var noll (se mejl från den 3 mars 2016),
- e) i samband med att FM Finans insåg att såväl den rättsliga giltigheten som värdet av panten i Bostadsrätterna och övriga vid tillfället föreliggande säkerheter "...är/kommer bli..." föremål för tvist och att de rättsliga och ekonomiska utfallet av dessa tvister var oklart (se Samarbetsavtalet den 14 juli 2016),
- f) i samband med att FM Finans i maj 2017 av KFM hade nekats fastställande av panträtt i Bostadsrätterna,
- g) i samband med att ägarna av bostadsrätterna i Viskammaren i oktober 2017 inkom med svaromål enligt vilket de bestred att FM Finans hade panträtt i bostadsrätterna (T8921-17; T8931-17 och T 8940-17), eller
- h) i samband med Stockholms tingsrätts dom, varigenom tingsrätten konstaterade att det inte är identitet mellan Bostadsrätterna och bostadsrätterna i Viskammaren.

Utifrån ovanstående är det Viskammarens uppfattning att FM Finans reklamation har skett för sent alternativt att den sena reklamationen medför att Viskammarens eventuella skadeståndsansvar ska jämkas och nedsättas till noll.

5. UTVECKLING AV TALAN AVSEENDE MEDVÅLLANDE OCH BEGRÄNSANDE AV SKADA

5.1. Kreditprövningen

5.1.1. Viskammaren

FM Finans agerande har inte utgjort sedvanlig och affärsmässig kreditgivning. Det kan ifrågasättas om FM Finans gjort vederbörlig kreditprövning inför ingående av Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet med Mindhouse. En kreditgivare ska inte belasta en kredittagare med ytterligare krediter när kredittagaren inte kan betala. FM Finans har, med anledning av att Mindhouse inte betalade i enlighet med Låneavtalet, haft en skyldighet att begränsa sin skada.

5.1.2. FM Finans

För det första saknar FM Finans kreditprövning av Mindhouse rättslig betydelse. FM Finans utgick ifrån att bolaget skulle ha betryggande säkerhet för sina fordringar mot Mindhouse genom pant i Bostadsrätterna när respektive avtal ingicks. Vid en kreditbedömning är den viktigaste parametern att ta säkerheter, vilket FM Finans gjorde. FM Finans tog panten i Bostadsrätterna på ett korrekt sätt. FM Finans hade kunnat göra sig betald för samtliga fordringar mot Mindhouse ur panten i Bostadsrätterna om denna hade existerat. För det andra har FM Finans gjort vederbörlig kreditprövning av Mindhouse. Den 26 augusti 2013 inhämtades en kreditrapport avseende Mindhouse av vilken framgick att Mindhouse hade ett eget kapital om drygt 72 miljoner kr och en mycket god kreditvärdighet. FM Finans kreditprövning inför Låneavtalet var således rigorös.

Vidare inhämtade FM Finans uppgifter från Mindhouse om vad krediten enligt Låneavtalet var tänkt att finansiera. Det framkom att Mindhouse, som bedrev verksamhet i form av fastighetsutveckling, företrädesvis skulle använda krediten för att finansiera ett pågående bostadsrättsprojekt i Gamla stan i Stockholm, dvs. det bostadsrättsprojekt

som Viskammaren emanerar ur. Mindhouse presenterade en övertygande framtidspotential för projektet och FM Finans kunde konstatera att det underliggande fastighetsvärdet var högt. Företrädare för FM Finans besökte fastigheten i Gamla stan tillsammans med företrädare för Mindhouse under sommaren 2013 för att skapa sig en egen bild av projektet. Projektet bedömdes som stabilt och finansiellt sunt. Utlåningsrisken bedömdes vara låg, vilket var en riktig bedömning. Mindhouse hamnade inte på obestånd förrän 2016.

Inför Fordringsförvävsavtalet inhämtade FM Finans en kreditupplysning avseende Bostadsrättsföreningen Sickla Strand No. 1719, dvs. gäldenären i den kundfordring som FM Finans förvärvade. Kreditupplysningen gav inte någon anledning till oro. Provisionsavtalet föregicks inte av någon ytterligare kreditprövning.

5.2. Omständigheter i samband med Låneavtalet och Pantavtalet

5.2.1. Viskammaren

FM Finans borde ha reagerat på det faktum att Viskammarens dokumentation inte var felfri. Det noteras bland annat att lägenhetsförteckningen avseende A1103 anger Mindhouse organisationsnummer som Viskammarens. Vidare anger lägenhetsförteckningen för A1103 Mindhouse Försäljning AB som bostadsrättshavare, trots att det kompletterande underlag som FM Finans anger sig ha infordrat i form av upplåtelseavtal avseende A1103, anger Mindhouse AB som ursprunglig bostadsrättshavare.

FM Finans har redan vid ingåendet av Lånet varit medveten om att finansieringen inte lämnades till en kredittagare med god kreditvärdighet. Räntevillkoren, 21 procent respektive 36 procent för kontrakts- respektive dröjsmålsränta, är en tydlig indikator på det.

Inför Lånet hade FM Finans en diskussion med Anders Lidén på Mindhouse om risker och säkerheter. Den 23 augusti 2013 skickade Ander Lidén ett mejl till Peter Heed på

FM Finans där Anders Lidén informerade om att fastigheten skulle säljas in till en ny förening den 31 mars 2014.

Lånet återbetalades inte av Mindhouse på förfallodagen. Av Mindhouse 23 räntebetalningar som FM Finans har redovisat skedde 15 för sent, med mellan några dagar och drygt två månaders försening. FM Finans har inte redovisat att man vidtagit några indrivningsåtgärder i form av rättsliga åtgärder mot Mindhouse eller för att realisera de säkerheter man hade i form av pant i fastigheter och i Bostadsrätterna.

5.2.2. FM Finans

Lånevillkoren enligt Låneavtalet är normala för ett projektlån utanför banksektorn.

Att det förekom korrekturmissar i Viskammarens dokumentation är inte, såsom Viskammaren har anfört, ett skäl för att FM Finans inte skulle ha ingått Låneavtalet. Detta med anledning av att (I) pantsättningen enligt Pantavtalet var obligationsrättsligt giltig enligt Stockholms tingsrätts dom, (II) FM Finans försäkrade sig om att Mindhouse var innehavare av Bostadsrätterna genom att även granska upplåtelseavtalen före det att Låneavtalet och Pantavtalet ingicks, (III) Mindhouse, inte Mindhouse Försäljnings AB, är angivet som innehavare av lägenhet A1103 i anteckningarna om överlåtelse av bostadsrätten, (IV) felaktigheterna i lägenhetsförteckningen är obetydliga och inte vittnar om någonting, (V) medlemmarna i Viskammaren har själva förvärvat sina lägenheter av den bolagssfär som Mindhouse tillhörde, samt att (VI) liknande skrivfel förekommer i många seriösa sammanhang.

Före december 2014 hade Mindhouse erlagt femton räntebetalningar, varav två betalningar var drygt en månad sena och sju betalningar hade gjorts i förtid. Den typen av förseningar är vanliga i näringslivet. När Mindhouse strax före årsskiftet år 2014 och 2015 för första gången hamnade i dröjsmål med sina räntebetalningar på ett sätt som kunde ge anledning till oro tog FM Finans omgående kompletterande säkerhet för

Mindhouse förpliktelser enligt Låneavtalet i form av pant i fyra bostadsrätter i Bostadsrättsföreningen Återvändsgatan.

Det bestrids att Mindhouse under sommaren 2015 hade stora likviditetsproblem. I början av juni 2015 sålde Mindhouse en av de bostadsrätter i Bostadsrättsföreningen Återvändsgatan som FM Finans hade pant i (lägenhet C 1101). Den 10 juni 2015 betalade Mindhouse 3 397 693 kr till FM Finans, varav 397 780 kr avsåg ränta och 2 999 913 kr avsåg amortering. I och med betalningen hade FM Finans inte några utestående räntefordringar mot Mindhouse. Mindhouse uppgav att bolaget var på väg att sälja fler bostadsrätter i Bostadsrättsföreningen Återvändsgatan inom kort. Mindhouse stod också i begrepp att notera bolaget RealXState på Nasdaq First North. Utlåningsrisken bedömdes fortsatt vara låg och FM Finans trodde sig under alla förhållanden ha betryggande säkerhet i Bostadsrätterna.

De flesta låneavtal innehåller en angiven kredittid som ger kreditgivaren rätt att kräva återbetalning av krediteten vid en viss tidpunkt. Det är emellertid vanligt att kreditgivaren i stället väljer att förlänga kredittiden utan större formaliteter. En förlängning ligger inte sällan i kreditgivarens intresse, eftersom avkastning på utlånat kapital är kreditgivarens inkomstkälla. När en förlängning kommer ifråga gör kreditgivaren en helhetsbedömning. Om exempelvis kreditgivarens säkerheter bedöms vara relativt osäkra, kan en förlängning ändå komma ifråga om betalningsförmågan bedöms vara god och räntan är hög. Om exempelvis risken för inställda betalningar bedöms vara relativt stor, kan en förlängning ändå komma ifråga om kreditgivaren har ställt betryggande säkerheter och räntan är hög.

I förevarande fall hade Mindhouse betalat samtliga utestående räntor när kredittiden enligt Låneavtalet löpte ut den 30 april 2014. Betalningarna hade gjorts i tid och Mindhouse betalade i genomsnitt snabbare än ett vanligt svenskt bolag. FM Finans trodde sig ha betryggande säkerheter för sin fordran genom pant i Bostadsrätterna. Det var affärsmässigt motiverat för FM Finans att förlänga kredittiden.

Vad som framgår av mejl från Peter Heed till Anders Lidén den 10 november 2014 är att FM Finans gjorde bedömningen att det inte förelåg några problem med panträtten i Bostadsrätterna. Det följer av att FM Finans endast bad Anders Lidén att förklara logiken bakom fusionerna och ”för god ordnings skull” underteckna en ny denuntiation. FM Finans gjorde inte, som Viskammaren påstått, bedömningen att det kunde föreligga problem med panträtten i Bostadsrätterna.

Om en kredittagare uppvisar betalningssvårigheter är det inte heller säkert att omedelbara indrivningsåtgärder är det bästa alternativet. Inte sällan kan en förlängning av krediten öka kreditgivarens återbetalningsmöjligheter på sikt, vilket kan vara ett väl så attraktivt alternativ för kreditgivaren under förutsättning att kredittagaren har ställt betryggande säkerheter.

Om FM Finans hade beslutat att vidta indrivningsåtgärder i ett tidigare skede hade det inte förändrat den situation som nu har uppstått eller begränsat FM Finans skada. Mindhouse hade inte haft förmåga att återbetala lånen eller att betala räntefordringarna, och FM Finans hade ändå inte kunnat göra sig betalt ur panten i Bostadsrätterna på grund av Viskammarens agerande. Faktum är att FM Finans skada hade varit högre om FM Finans hade vidtagit indrivningsåtgärder i ett tidigare skede.

5.3. Omständigheter i samband med Fordringsförvärvsavtalet

5.3.1. Viskammaren

Vid tidpunkten för ingåendet av Fordringsförvärvsavtalet var Lånet förfallet sedan ca 14 månader och löpte med 36 procents ränta vilket borde ha medfört att Fakturaköpet inte skulle ha ingåtts. I vart fall kan Viskammarens eventuella skadeståndsskyldighet inte omfatta fakturaköpet, dels då FM Finans genom fakturaköpet inte begränsat sin skada, dels då FM Finans skada i den delen inte varit en naturlig eller förutsägbar ska-

da för Viskammaren, särskilt inte som FM Finans påstår att det skadevällande agerandet av Viskammaren skett under 2013/2014.

Oavsett har FM Finans inte kunnat förlita sig på den ursprungliga pantsättningen och denuntiationen då Brf Tritonia 4 vid tidpunkten för fakturaköpet uppgått i Brf Tritonia Viskammaren och Brf Tritonia Viskammaren genom fusion uppgått i Viskammaren. Uppgifterna har varit offentliga.

Vidare var Mindhouse vid tidpunkten för fakturaköpet i dröjsmål med att upprätta årsredovisning för 2014. När årsredovisningen sedermera ingavs i februari 2016 innehöll den ett flertal anmärkningar avseende de balansvärden som redovisats avseende koncernfordringar och andelar i koncernföretag, samt att skatter och avgifter inte hade erlagts i tid. Om FM Finans hade genomfört någon form av kreditprövning vid fakturaköpet hade dessa omständigheter rimligen framkommit.

5.3.2. FM Finans

Att lånet enligt de ursprungliga villkoren i Låneavtalet hade förfallit till betalning när Fordringsförvärvsavtalet ingicks den 22 juni 2015 utgjorde varken rättsliga skäl eller skäl i övrigt för att FM Finans inte borde ha ingått Fordringsförvärvsavtalet. När Fordringsförvärvsavtalet ingicks hade inte Mindhouse några utestående ränteskulder till FM Finans och knappt 12 dagar dessförinnan hade Mindhouse amorterat ca tre miljoner kr på Lånet. FM Finans befintliga säkerhet i Bostadsrätterna bedömdes vara betryggande och Mindhouse potentiella skuldbörda efter Fordringsförvärvsavtalet uppgick till 9 367 737 kr. Mindhouse var då även i färd med att notera bolaget RealXState på Nasdaq First North.

Mindhouse var inte i dröjsmål med att upprätta årsredovisning för år 2014 vid tidpunkten för ingåendet av Fordringsförvärvsavtalet, såsom påståtts av Viskammaren, varför det inte kunnat utgöra ett skäl för FM Finans att inte ingå Fordringsförvärvsavtalet. Enligt aktiebolagslagen var Mindhouse, ett bolag med kalenderår som räkenskapsår,

skyldigt att anta årsredovisning för föregående år senast den 30 juni och tillhandahålla Bolagsverket årsredovisning senast den 31 juli. När Fordringsförvärvsavtalet ingicks den 22 juni 2015 var Mindhouse alltså inte i dröjsmål med att upprätta årsredovisning och den omständigheten hade inte heller framkommit om FM Finans genomfört en kreditprövning av Mindhouse vid det tillfället.

5.4. Omständigheter i samband med Provisionsavtalet

5.4.1. Viskammaren

Det faktum att Provisionsavtalet omfattar en skyldighet att utge provision i form av aktier (preferens- eller stamaktier) i RealXState medför att någon skadeståndsskyldighet i den delen inte föreligger. Det är oklart om ersättningen för preferensaktierna tillkommit Mindhouse eller varit del i introduktionserbudandet från RealXState. Om skadeståndsskyldighet i och för sig föreligger bestrids att värdet av aktierna uppgår eller uppgick till 2 500 000 kr. RealXState avfördes från First North den 15 mars 2016 och är nu försatt i konkurs. Viskammarens eventuella skadeståndsskyldighet kan i vart fall inte omfatta provisionen då FM Finans skada i den delen inte varit en naturlig eller förutsägbar skada för Viskammaren, särskilt inte som FM Finans påstår att det skadevällande agerandet av Viskammaren skett under 2013/2014.

5.4.2. FM Finans

I juni 2015 åtog sig FM Finans att förmedla en köpare av 12 500 preferensaktier i Mindhouse dotterbolag RealXState mot en provision motsvarande värdet av hälften av köpeskillingen för preferensaktierna. FM Finans förmedlade en köpare av preferensaktierna. Köpeskillingen uppgick till 5 000 000 kr. Parterna enades i juli 2015 om att Mindhouse skulle betala provisionen med preferens- och stamaktier i RealXState till ett värde av 2 500 000 kr.

Den 28 oktober 2015 översände FM Finans ett skriftligt kontrakt till Mindhouse med det innehållet. Mindhouse hade dock ändrat sig vad beträffar sättet för betalning, och meddelade att ”det blir svårt att få till preferensaktier”. Parterna undertecknade ändå kontraktet för att ”manifestera parternas överenskommelse med anledning av FM Finans förmedlingsavtal”, som det anges i kontraktet. Som Mindhouse hade förutskickat kunde bolaget inte betala försäljningsprovisionen med preferensaktier i RealXState. Aktieöverlåtelsen blev därför inte av. Mindhouse skulle i stället betala med kontanter. Någon betalning har inte genomförts. Anders Lidén har under ed bekräftat fordringens existens och storlek.

5.5. Säkerhet och realisation avseende Leksandfastigheterna

5.5.1. Viskammaren

FM Finans har ingått pantavtal för Leksandsfastigheterna och skulle därigenom erhålla pantbrev om 1 400 000 kr i varje fastighet, sammanlagt uppgående till 7 000 000 kr. Av redovisning av realisationen i Tällbergs Parkbys konkurs framgår att den gav ett resultat för FM Finans om 296 392 kr. Det framgår inte varför de aktuella säkerheterna endast gav ett resultat om 296 392 kr.

Av offentliga fastighetsregisterutdrag framgår att Leksandsfastigheterna sålts för ett sammanlagt värde om 6 300 000 kr. Vidare framgår att fastigheten Tällberg 18:2 såldes till FM Finans för 2 560 000 kr och fastigheterna Tällberg 18:10, 11 och 28 såldes till FM Fastigheter AB för sammanlagt 2 440 000 kr.

Köpeskillingen för Tällberg 18:10, 11 och 28 har fördelats på så sätt att köpeskillingen för Tällberg 18:10 och 11 endast uppgått till 20 000 kr per fastighet. Fastigheterna hade ett uppenbart högre marknadsvärde då taxeringsvärdet för Tällberg 18:10 och 11 uppgår till 893 000 kr (samtaxerade). FM Finans har därmed såvitt avser pantrealisationen inte begränsat sin skada.

5.5.2. FM Finans

Konkursförvaltaren för Tällbergs Parkby AB kunde inte, trots något års ansträngningar och trots att mäklare anlätades, hitta externa köpare till alla Leksandsfastigheterna. FM Finans förvärvade då Tällberg 18:2, 10,11 och 28 då bolaget annars inte skulle få någon utdelning. FM Finans spekulerade därför i möjligheten att genom ett förvärv kunna hitta en något mer gynnsam lösning på sikt. Fastigheten Tällberg 18:8 såldes till en extern köpare för en köpeskillning om 1 300 000 kr. Handelsbanken hade inteckningar med bättre rätt än FM Finans i vissa av Leksandsfastigheterna.

Efter avdrag för kostnader, förvaltararvode och utdelning till Handelsbanken kvarstod 296 392 kr som FM Finans fick i utdelning från konkursen i maj 2020.

FM Finans har inte ”fördelat köpeskillingen” mellan de olika Leksandsfastigheterna som förvärvades, men köpeskillingen för Tällberg 18:28 översteg köpeskillingen för de andra fastigheterna eftersom den var större och betydligt mer värd än övriga.

5.6. Säkerhet och realisation avseende Marstrandsbostadsrätterna

5.6.1. Viskammaren

Anders Lidén på Mindhouse föreslog den 20 december 2014 för Peter Heed på FM Finans en alternativ säkerhet i form av bostadsrätter i Marstrand, i Brf Återvändsgatan. Den 9 mars 2015 skickade Heed ett mejl till Anders Lidén i vilket det framgick att säkerheten i Bostadsrätterna skulle ersättas med panträtt i en fastighet. Detta utvisar att FM Finans skulle erhålla säkerhet i form av pantbrev i en fastighet i Marstrand och att Mindhouse misskötte sina åtaganden gentemot FM Finans.

FM Finans införskaffade under inledningen av år 2015 säkerhet i form av panträtt i fyra bostadsrätter i bostadsrättsföreningen Återvändsgatan. Avtalet saknar information om att säkerheten utgör ett komplement till tidigare säkerhet. Panten i dessa bostads-

rätter har i avtalet begränsats till ett belopp som totalt uppgår till vid tidpunkten utestående kapitalbelopp enligt Låneavtalet om 7 000 000 kr, jämte kostnaden för uttag av nya inteckningar i Leksandsfastigheterna om 142 650 kr.

Det var en dessa bostadsrätter som såldes när Mindhouse gjorde ränte- och delåterbetalning den 10 juni 2015, vilket kan ses som en form av pantrealisation (under hand).

Några ytterligare åtgärder vidtog dock inte FM Finans, trots att det vid den tidpunkten kvarstod en förfallen och oreglerad återbetalning om 4 142 737 kr av Lånet och att aktuell återbetalningsskyldighet då hade förelegat i 14 månader och Bostadsrätterna skulle ha varit ”tillträdde” sedan 15 månader. Viskammaren ifrågasätter om inte FM Finans vid tidpunkten för erhållandet av säkerheterna i form av Marstrandsbostadsrätterna träffat överenskommelse med Mindhouse om att ersätta säkerheterna i Bostadsrätterna med panten i Marstrandsbostadsrätterna – alternativt att FM Finans erhållit information om eller insett att värdet på panten i Bostadsrätterna var begränsat.

5.6.2. FM Finans

I samband med Fordringsförvärvsavtalet ingicks ett pantavtal den 22 juni 2015 avseende tre av Marstrandsbostadsrätterna (en av bostadsrätterna hade sålts i början av juni 2015) varigenom Mindhouse även ställde Marstrandsbostadsrätterna till säkerhet för ”samtliga nuvarande och kommande förpliktelser gentemot” FM Finans. Enligt den information som FM Finans tog del av före pantsättningen var Mindhouse ensam innehavare av bostadsrätterna och de var inte pantsatta till någon annan. Panten i Marstrandsbostadsrätterna har utgjort kompletterande säkerhet till, och inte ersatt, panten i Bostadsrätterna.

Panten i de tre bostadsrätterna visade sig vara värdelös i samband med att Mindhouse ekonomiska svårigheter kom upp till ytan under 2016. Bostadsrätten med nummer C1001 hade sålts till tredje man när pantsättningen ägde rum. Bostadsrätten med nummer A0901 var pantsatt till annan när pantsättningen till FM Finans ägde rum.

Enligt föreningen har den sistnämnda bostadsrätten också upphört att existera. Bostadsrätten med nummer B1001 var redan pantsatt till annan när pantsättningen till FM Finans ägde rum.

Vidare är Bostadsrättsföreningen Återvändsgatan en förening i djup ekonomisk kris. Enligt den ekonomiska planen skulle föreningen ha lån om 2 537 500 kr. I verkligheten har föreningen tagit upp lån med i vart fall 11 832 357 kr. Marstrandsbostadsrätterna saknar i dag därför också marknadsvärde.

5.7. Säkerhet och realisation avseende Nackafastigheten

5.7.1. Viskammaren

Fakturagäldenären erlade inte betalning till FM Finans enligt villkoren i Fordringsförvärvsavtalet i augusti 2015. Vid den tidpunkt FM Finans erhållit säkerhet i form av pantbrev om 50 000 000 kr i Nackafastigheten hade Lånet varit förfallet i drygt 18 månader och det totala kravet mot Mindhouse, exklusive eventuella oreglerade räntor avseende Lånet som Viskammaren saknar kännedom om, uppgick till drygt 9 000 000 kr.

Trots det vidtog FM Finans såvitt framkommit inga åtgärder för indrivning av kraven mot Mindhouse eller realisation av panten i Nackafastigheten.

FM Finans har anfört att panten i form av pantbrev om 50 000 000 kr inom 98 250 000 kr i fastigheten Nackafastigheten visat sig vara värdelös och att det inte varit möjligt att få täckning för någon del av kvarvarande krav enligt Låne- och Fordringsförvärvsavtalet. Av samarbetsavtalet som ingicks mellan FM Finans och Octego Group AB framgår att pantbrevet i Nackafastigheten fanns i FM Finans besittning, men att det av kommersiella skäl överlämnades till Octego Group AB.

Det redovisade utfallet av säkerheterna är däremot inte resultatet av FM Finans agerande. FM Finans har inte visat att man vidtagit några aktiva åtgärder för pantrealisation. Att de aktuella pantbrev i Nackafastigheten var pantsatt till förmån för annan kan inte rimligen ha stått klart för FM Finans först under år 2016.

Sommaren 2015 hade Mindhouse stora likviditetsproblem. Av mejl skickade mellan Peter Heed på FM Finans och Anders Lidén på Mindhouse under sommaren 2015 framgår att utställandet av faktura å Brf Sickla Strand från Mindhouse endast var ett sätt att erhålla ytterligare kredit från FM Finans och för FM Finans att erhålla säkerhet i Nackafastigheten.

Av konkursförvaltarens berättelse över realisationen av Nackafastigheten kan slutsatsen dras att pantbrevet i fastigheten som FM Finas innehade skulle medfört en möjlig utdelning om ca 30 000 000 kr. FM Finans har därmed varit medvällande och har inte begränsat sin skada genom att lämna ifrån sig pantbrevet.

5.7.2. FM Finans

Panten i Nackafastigheten visade sig vara värdelös i samband med att Mindhouse ekonomiska svårigheter kom upp till ytan under 2016. För det första var pantbrevet redan pantsatt till Nord Fondkommission AB när pantsättningen till FM Finans ägde rum. För det andra ägde Sickla Strand Holding AB inte samtliga bostadsrätter i Brf Sickla Strand när pantavålet undertecknades, såsom bolaget hade uppgett för FM Finans. Trots det och trots att föreningen inte hade affärsmässiga skäl att genomföra pantsättningen, hade beslutet att pantsätta pantbrevet i föreningens fastighet till FM Finans inte fattats på föreningsstämma. För det tredje var representanten för Mindhouse, Anders Lidén, jävig när han undertecknade pantavtalet, eftersom han vid undertecknandet både var styrelseledamot i Brf Sickla Strand och ägare och styrelseledamot i Mindhouse, i vars intresse panten ställdes. Brf Sickla Strand försattes i konkurs den 28 september 2016.

När detta uppdagades hade Mindhouse överlåtit bostadsrättsprojektet Sickla Strand till Octego Group AB (då Threestar Holding AB) som tillsammans med Nord Fondkommission AB var angelägna om att FM Finans skulle överlämna pantbrevet till Nord Fondkommission AB. FM Finans accepterade att överlämna pantbrevet till Nord Fondkommission AB under förutsättning att Octego Group AB såg till att FM Finans fick en annan säkerhet för sina fordringar mot Mindhouse enligt Låneavtalet och Fordringsförvärvsavtalet. FM Finans satte sig därigenom i en bättre position än om bolaget hade behållit pantbrevet i Nackafastigheten, eftersom Mindhouse pantsättning var ogiltig:

Det är FM Finans uppfattning att Mindhouse hade en fordran på Brf Sickla Strand.

5.8. Säkerhet och realisation avseende aktier och fastigheten Österåker Tuna

5.8.1. Viskammaren

Per december 2017 innehade FM Finans som säkerhet för Lånet och Fordringsförvärvsavtalet bland annat pant i fastigheten Österåker Tuna 11:27 i form av två pantbrev om 11 000 000 kr inom 20 000 000 kr. En pantrealisation vid den tidpunkten hade således medfört full betalning av Mindhouse utestående skuld för Lånet och Fordringsförvärvsavtalet och en stor del av upplupen ränta hade kunnat undvikas.

Enligt ett tilläggsavtal till pantavtalet avseende Österåker Tuna 11:27 bytte FM Finans ut sitt pantbrev om 5 000 000 kr inom 11 000 000 kr till ett blivande pantbrev om 5 000 000 kr inom 25 000 000 kr.

Enligt FM Finans har utfallet av realisationen av säkerheterna i Österåker Tuna 11:27 uppgått till 7 689 598 kr. För det fall att byte av pantbrev inte hade skett enligt tilläggsavtalet hade i stället ett belopp om i vart fall 11 513 575 kr avräknats. FM Finans har därför varit medvållande och inte begränsat sin skada vid utbytet av säkerheter enligt tilläggsavtalet.

Efter diverse dispositioner hade FM Finans till slut säkerheten i form av pantbrev i Österåker Tuna 11:27 som var begränsad till att avse kapital och upplupen ränta enligt Låneavtalet och Fordringsförvärsavtalet per dagen för ingående av tilläggsavtalet, som då uppgick till 11 513 575 kr.

FM Finans har inte visat på vilket sätt resultatet om 7 689 598 kr avräknats från kapital och upplupen ränta enligt Låneavtalet och Fordringsförvärsavtalet.

5.8.2. FM Finans

Den säkerhet som Octego Group AB sedermera ställde för Mindhouse skulder bestod inledningsvis av aktier men ersattes sedermera av pant i fastigheten Österåker Tuna 11:27. Inledningsvis hade FM Finans pant i ett pantbrev om 5 000 000 kr inom 11 000 000 kr som i april 2018 byttes ut mot ett pantbrev om 5 000 000 kr inom 25 000 000 kr. Trots det försämrade inomläget bedömde FM Finans att bytet saknade betydelse eftersom fastigheten hade ett värde som klart översteg 25 000 000 kr samt att ytterligare finansiering möjliggjordes genom bytet, vilket minskade kreditrisken. Dessutom kände FM Finans vid denna tidpunkt inte till Viskammarens skadeståndsgrundande agerande gällande Bostadsrätterna, varför det då inte fanns någon skyldighet att vidta skadebegränsande åtgärder.

Därefter bestod panten som FM Finans hade i fastigheten Österåker Tuna 11:27 av två pantbrev, 6 000 000 kr inom 20 000 000 kr respektive 5 000 000 kr inom 25 000 000 kr. Panten ställdes av Bostadsrättsföreningen Magasinet i Österskär, som kontrollerades av företrädarna för Octego Group AB. Vid den tidpunkten hade FM Finans sedan tidigare pant i fastigheten Österåker Tuna 11:27 till säkerhet för ett penninglån till Octego Group AB om 3 000 000 kr inom 14 000 000 kr.

Pantrealisation vid denna tidpunkt hade stått i strid med det samarbetsavtal och pantförskrivningsavtal som FM Finans hade tecknat med Octego Group AB. Dessutom hade FM Finans och Octego Group AB i Samarbetsavtalet avtalat om att FM Finans

var skyldigt att försöka realisera panten i Bostadsrätterna innan panten i Österåker Tuna 11:27 kunde realiserar.

Den 4 december 2019 utmättes fastigheten Österåker Tuna 11:27 på ansökan av IHM Credit Solutions AB. IHM Credit Solutions AB hade fordringar med ett sammanlagt kapitalbelopp om 9 000 000 kr och som säkerhet pant i fastigheten om sammanlagt 11 000 000 kr inom 11 000 000 kr.

Inför den exekutiva auktionen av fastigheten fick FM Finans veta att Nord Fondkommission AB hade erbjudit sig att köpa IHM Credit Solutions AB:s exekutionsfordringar, i syfte att sätta stopp för den exekutiva auktionen. FM Finans var angeläget om att kunna realisera sina panter i fastigheten och förvärvade därför under våren 2020 IHM Credit Solutions AB:s exekutionsfordringar med vidhängande säkerheter. I och med förvärvet hade FM Finans pant i fastigheten om sammanlagt 25 000 000 kr inom 25 000 000 kr.

Fastigheten såldes på exekutiv auktion för 23 500 000 kr och den 15 december 2020 betalade KFM ut 23 378 233 kr till FM Finans i enlighet med protokollet från fördelningssammanträdet enligt följande:

- a) Betalning för exekutionsfordringen om 12 222 402 kr skulle till fullo utgå ur pantbrev daterat 2011-10-20 om 5 000 000 kr och pantbrev daterat 2017-07-10 om 6 000 000 kr jämte pantbrevstillägg (pantbrevstillägget uppgår till maximalt 15 procent av pantbrevets belopp jämte ränta på detta belopp enligt 9 § räntelagen (1975:635) ökad med fyra procentenheter från den dag då fastigheten utmättes till den dag som fördelningssammanträdet ägde rum).
- b) Betalning för FM Finans fordran avseende penninglån inklusive ränta mot Octego Group AB om 4 308 000 kr skulle utgå med 3 466 233 kr ur pantbrev daterat 2017-08-17 om 3 000 000 kr jämte pantbrevstillägg om 466 233 kr.

- c) Betalning för FM Finans fordran mot Mindhouse skulle utgå med 7 689 598 kr (23 378 233 - 12 222 402 - 3 466 233) ur pantbrev daterat 2017-12-01 om 6 000 000 kr och pantbrev daterat 2018-04-16 om 5 000 000 kr.

FM Finans har den 15 december 2020 därmed gjort sig betald för sin fordran mot Mindhouse ur sina panter i fastigheten Österåker Tuna 11:27 med ett belopp om sammanlagt 7 689 598 kr.

5.9. Rättegångskostnader

5.9.1. Viskammaren

Det föreligger inte adekvat kausalitet mellan påstådd vårdslöshet hos Viskammaren och rättegångskostnaderna. FM Finans har i vart fall inte sökt begränsa sin skada i den delen. Att FM Finans valde att inte överklaga tingsrättens dom kan inte förstås på annat sätt än att FM Finans anser att tingsrättens bedömning inte bara var korrekt utan även odiskutabel, varför det kan ifrågasättas varför FM Finans valde att väcka talan med ett ansvar för både sina egna och motparternas rättegångskostnader som följd.

5.9.2. FM Finans

Om FM Finans inte hade förlitat sig på att de haft en sakrättsligt giltig pant hade FM Finans inte väckt talan mot bostadsrättsinnehavarna. Brf Tritonia 4 tog av del av pantavtalet i dess helhet vid denuntiationen. I pantavtalet anges att säkerheten i panten inbegriper eventuella rättegångskostnader vilket Viskammaren således kände till. Om panten hade varit giltig hade FM Finans inte blivit skyldig att betala rättegångskostnaderna i målen som prövades i Stockholms tingsrätts dom, utan i stället fått sin egen rättegångskostnad ersatt. Det föreligger således adekvat kausalitet.

6. DOMSKÄL

6.1. Utredningen

På FM Finans begäran har partsförhör under sanningsförsäkran ägt rum med Peter Heed. Vidare har på bolagets begäran vittnesförhör hållits med Henrik Roderhult och Tomas Wikner.

Parterna har lagt fram omfattande skriftlig bevisning.

6.2. Allmänt om skadeståndsskyldighet och prövningen i detta mål

Med ren förmögenhetsskada avses ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider person- eller sakskada (1 kap. 2 § skadeståndslagen). Vid sidan av fall där det föreligger ett kontraktsförhållande och fall där det särskilt föreskrivs om annat ersätts ren förmögenhetsskada som huvudregel bara under förutsättning att skadan har vållats genom brott (jfr. 2 kap. 2 § skadeståndslagen). Från denna huvudregel har gjorts flera undantag, bl.a. vid kvalificerat otillbörligt handlande.

Enligt 2 kap. 1 § skadeståndslagen ska den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada ersätta skadan, den s.k. culparegeln. Den grundläggande frågan vid culpabedömningen är om den påstått oaktsamme borde ha handlat på annat sätt.

Tingsrätten kommer i det följande först att pröva om Viskammaren genom sin föregångare Brf Tritonia 4 handlat på ett sätt som är skadeståndsgrundande, dvs. om föreningen uppfyllt gällande aktsamhetskrav. Om föreningen har agerat oaktsamt ska tingsrätten därefter pröva om FM Finans har lidit skada på grund av Viskammarens oaktsamma handlande. I detta ligger att pröva när eventuell skadeståndsskyldighet i så fall har inträffat och om det föreligger adekvat kausalitet mellan det oaktsamma handlandet och skadan. Om tingsrätten kommer fram till att Viskammaren har att

utge skadestånd till FM Finans ska tingsrätten därefter bestämma hur skadeståndet ska beräknas och därvid ta ställning till Viskammarens invändningar om att skadeståndsansvaret ska jämkas då FM Finans har varit medvållande till skadan, inte har begränsat sin skada samt att yrkad ränta är oskälig.

Om denna bedömning leder fram till att Viskammaren ska betala skadestånd till FM Finans ska tingsrätten pröva Viskammarens invändningar om att skadeståndsskyldigheten är begränsad till Bostadsrätternas värde för FM Finans vid tidpunkten för den skadegörande handlingen respektive till det belopp som Viskammaren har blivit informerad om samt pröva om FM Finans har reklamerat för sent.

När culpregeln ligger till grund för ett ansvarsyrkande är utgångspunkten att det är den skadelidande som har bevisbördan för att de påstådda faktiska förutsättningarna för skadestånd föreligger. Vidare ska de beviskrav som normalt gäller i tvistemål som regel tillämpas även i mål om skadeståndsansvar. (Se t.ex. Högsta domstolens dom den 15 december 2021 i mål T 863-21.) Enligt tingsrätten finns inte skäl att avvika från dessa principer vid den nu aktuella prövningen.

6.3. Viskammarens skadeståndsansvar

6.3.1. Har Brf Tritonia 4 handlat oaktsamt?

FM Finans har som grund för sitt i första hand framställda yrkande anfört att Mindhouse var innehavare av Bostadsrätterna när pantsättningen ägde rum och att Brf Tritonia 4 därefter beslutade att låta Bostadsrätterna upphöra utan FM Finans kännedom och medgivande. Enligt Viskammaren har tingsrätten i Stockholms tingsrätts dom gjort en felaktig bedömning i fråga om Bostadsrätternas upphörande, vilket innebär att Bostadsrätterna och FM Finans panträtt har funnits kvar.

FM Finans har gjort gällande att Brf Tritonia 4 beslutade att Bostadsrätterna skulle upphöra i december 2013, i strid med 6 kap. 11 § BRL.

Enligt 6 kap. 11 § BRL gäller följande. Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra. Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgivit detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

En bostadsrättsförening som beslutar att en bostadsrätt ska upphöra utan panthavarens medgivande blir skyldig att ersätta den skada som drabbar panthavaren, om inte föreningen förmår visa att bostadsrätten saknade värde för panthavaren. (Se prop. 1995/96:17 s. 41f och 55 och Knut Rodhe, Handbok i sakrätt, 1985, s. 374.).

I fusionsplanen rörande fusion mellan Bostadsrättsföreningen Tritonia Viskammaren (övertagande förening) och Brf Tritonia 4 (överlåtande förening) daterad den 18 september 2013 anges bl.a. följande. ”Övertagande förening är i dag ägare av samtliga andelar i den överlåtande föreningen. Övertagande förening skall genom fusion med stöd av bestämmelserna i 12 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar överta samtliga av överlåtande förenings tillgångar och skulder utan att överlåtande förening träder i likvidation. Den planerade tidpunkten för dotterföreningens upplösning är den 31 mars 2014. .../...”Lämpligheten av fusionen följer av att övertagande bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt. Överlåtande förening äger och förvaltar fastigheten Tritonia 4 i Stockholms kommun, i vilken lägenheterna ska upplåtas”.

Enligt vad som antecknats i protokoll från extra föreningsstämma i Brf Tritonia 4 den 6 december 2013 beslutade föreningsstämman att godkänna fusionsplanen. Av protokollet framgår att beslutet godkändes av samtliga medlemmar.

Tingsrätten konstaterar att skrivningarna i fusionsplanen och stämmoprotokollet förutsätter att Bostadsrätterna övergått till Brf Tritonia 4 och därefter upphört, samt anser

att stämmobeslutet måste ses som godkännande av detta. FM Finans har därmed visat att Brf Tritonia 4 på en föreningsstämma beslutat att Bostadsrätterna skulle upphöra. Något annat har inte påståtts än att detta skedde utan FM Finans kännedom eller medgivande.

Viskammaren har hävdad att Bostadsrätterna saknade värde för FM Finans med hänsyn till att insatser och upplåtelseavgifter var oreglerade och att Bostadsrätterna inte var färdigställda. Som Viskammaren framhållit har en bostadsrättsförening panträtt i en bostadsrätt för sin fordran på bl.a. insatser och upplåtelseavgifter (7 kap. 14 och 16 a §§ BRL). Viskammaren har inte lagt fram någon bevisning som styrker att Brf Tritonia 4 hade en fordran på Mindhouse rörande obetalda insatser eller upplåtelseavgifter som medförde att Bostadsrätterna saknade värde för FM Finans. Viskammaren har inte heller visat att Bostadsrätterna, till följd av att de inte var färdigställda, saknade värde för FM Finans.

Tingsrätten anser mot denna bakgrund att Brf Tritonia 4 har handlat i strid med 6 kap. 11 § BRL och därmed oaktsamt. Som följd av fusionerna blir Viskammaren skyldig att ersätta den skada som FM Finans lidit till följd av Brf Tritonia 4:s agerande (se 12 kap. 18 § i upphävda lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar).

6.3.1. Skada och adekvat kausalitet

FM Finans har angett att bolagets skada uppgår till summan av de kapitalbelopp och räntor som Mindhouse inte har betalat enligt Låneavtalet, Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet (och som FM Finans inte har fått betalt för på annat sätt), FM Finans indrivningskostnad hos Kronofogdemyndigheten vid ansökan om betalningsföreläggande mot Mindhouse samt FM Finans och motparternas rättegångskostnader i Stockholms tingsrätts dom.

Tingsrätten övergår till att pröva om det föreligger adekvat kausalitet mellan det oaktsamma handlandet och de angivna skadorna.

Skadeståndsansvar förutsätter att det föreligger ett faktiskt eller logiskt samband mellan den skadegörande handlingen och effekten. Det krävs även att skadan har framstått som en beräknelig och i viss mån typisk följd av det skadegörande beteendet. Skadan ska alltså ha varit i någon mening förutsägbar. Det som ska skäras bort från ett konstaterat skadeståndsansvar är sålunda effekter av den skadegörande handlingen som är så osedvanliga eller osannolika att den skadevällande parten inte borde ha tagit dem i beräkning. (Se NJA 2017 s. 9 med där gjorda hänvisningar.)

Att en innehavare av pant i en bostadsrätt inte kan göra sig betalt för sin fordran när en pantrealisation aktualiseras – och därmed lider en skada motsvarande vad pantens värde hade täckt av fordran – är enligt tingsrätten en påräknelig följd av en bostadsrättsförenings beslut om en bostadsrätts upphörande. Utredningen visar att Brf Tritonia 4 fick del av Pantavtalet i samband med denuntiationen. Det är fråga om en generell pantförskrivning, vilket innebär att bostadsrättsföreningen hade att räkna med att panten vid en realisation kunde komma att tas i anspråk även för andra fordringar än den som följde av Låneavtalet, under förutsättning att det fortsatta händelseförloppet utvecklade sig på ett i någon mening förutsägbart sätt.

Av utredningen om FM Finans låneverksamhet framkommer bl.a. följande. Peter Heed är utbildad jurist, tingsmeriterad och har arbetat på Advokatfirman Vinge. Han sade upp sig från advokatfirman 2009 och grundade FM Finans 2010. Bolaget är registrerat hos Finansinspektionen som ett finansiellt institut och bedriver utlåningsverksamhet. Inlåningen sker från en mindre krets, till skillnad från banker som vänder sig till allmänheten. I de flesta fall är det fråga om kortfristiga lån som ska avhjälpa likviditetsproblem hos företag med bottenlån hos banker. Kreditgivningen sker med pant i fast egendom som säkerhet, där FM Finans säkerhet oftast är efterställd banken.

Tingsrätten konstaterar att FM Finans utlåningsverksamhet måste innefatta avsevärda kreditrisker. Detta ställer rimligen höga krav på hur krediter och säkerheter hanteras,

inte minst när en kredittagare missköter sina betalningar. Det framstår som självklart att en kreditgivare bevakar att kreditavtal följs och är snabb med att vidta åtgärder när det inte längre framstår som sannolikt att en kredittagare kommer att göra rätt för sig.

Vad gäller omständigheterna kring Låneavtalet har Peter Heed berättat att förfrågan från Mindhouse kom via en kreditförmedlare. Pengarna skulle användas till att färdigställa ett bostadsrättsprojekt i Gamla stan i Stockholm och Mindhouse ville inte störa banken med en mindre lånesumma. Peter Heed upplevde lånet som säkert efter att bl.a. ha besökt bostadsrättsprojektet och genomfört en kreditkontroll av Mindhouse. Han tyckte att Mindhouse ekonomi såg bättre ut än vad den brukar göra hos FM Finans låntagare. Han tyckte också att panten i Bostadsrätterna utgjorde en bättre säkerhet än de säkerheter som bolaget brukade få.

Det framgår av utredningen att Mindhouse vid flera tillfällen under Låneavtalets löptid var sen med att betala sin ränta, och att bolaget inte reglerade lånet på förfalldagen i april 2014. Peter Heed har inte kunnat återge några närmare minnesbilder av kontakter med Anders Lidén rörande detta. Han har dock uppgett att lånet uppenbarligen förlängdes och att kontraktsränta fortsatte att löpa. Han har vidare konstaterat att det är vanligt med förseningar i byggprojekt. Av förhöret med honom framgår också att Låneavtalet var ett betydande åtagande för FM Finans vid den aktuella tiden.

Enligt tingsrätten har en kreditgivare att under aktuella omständigheter utifrån kreditrisk och affärsmässiga överväganden bedöma om en förlängning av återbetalningstiden ska ske eller om indrivningsåtgärder bör vidtas. Om det vid ett sådant övervägande inte framstår som sannolikt att gäldenären kommer att kunna fullgöra sina förpliktelser aktualiseras rimligen det senare alternativet.

Vad Peter Heed har uppgett om att lånet faktiskt förlängdes är inte motbevisat. Tingsrätten finner inte skäl att ifrågasätta att han vid den nu aktuella tidpunkten förlitade sig på att han hade betryggande säkerheter i Bostadsrätterna. Vidare kan inte Mindhouse

bristande betalningar avseende Låneavtalet anses ha gett anledning till indrivningsåtgärder i samband med förfalldagen. Så här långt finner tingsrätten att händelseförloppet utvecklats på ett förutsägbart sätt. I fråga om FM Finans agerande i tiden därefter gör domstolen följande övervägande.

Viskammaren har hänvisat till ett antal mejl som skickats mellan Peter Heed och Anders Lidén under november och december månad 2014 rörande bristande betalningar från Mindhouse sida. Av mejlväxlingen framgår att Peter Heed motsatte sig en förlängning av lånet och att han hade uppmärksammat fusionerna rörande Brf Tritonia 4, Brf Tritonia Viskammaren och Viskammaren. Han önskade därför att Anders Lidén i egenskap av styrelseledamot i den sistnämnda föreningen skulle underteckna en ny underrättelse om pantsättning. Av mejlkorrespondensen framgår att Peter Heed påminde Anders Lidén om att underteckna handlingen, vilket denne inte svarade på. I stället erbjöd Anders Lidén en ny säkerhet i en fastighet i Marstrand.

Peter Heed har uppgett att det hade varit drastiskt att realisera panten i ett projekt av aktuellt slag bara på grund av att räntor för några månader inte hade betalats. Mejlvisar dock att Mindhouse vid den aktuella tidpunkten helt saknade förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Låneavtalet, vilket också måste ha varit uppenbart för Peter Heed. Dessutom måste han, när han inte fick några reaktioner från Anders Lidén rörande denuntiationen, utan i stället erbjöds en ny säkerhet, ha insett att det kunde finnas problem med säkerheterna i Bostadsrätterna. Om en pantrealisation hade aktualiserats vid den här tidpunkten hade den skada som FM Finans lidit till följd av Bostadsrätternas upphörande varit en adekvat följd av Brf Tritonia 4:s agerande.

Det händelseförlopp som utvecklades därefter, dvs. att FM Finans valde att ingå Fordringsförvärsavtalet och Provisionsavtalet med Mindhouse och att Mindhouse senare inte kunde fullgöra sin betalningsskyldighet enligt de avtalen, ligger enligt tingsrätten bortom vad en denuntierad bostadsrättsförening hade kunnat förutse vid den skadegörande handlingen. Det föreligger därmed, enligt tingsrättens mening, inte

adekvat kausalitet mellan Brf Tritonia 4:s beslut att låta panten i Bostadsrätterna upphöra och de skador som FM Finans har lidit i samband med att Mindhouse inte fullgjorde sina förpliktelser enligt Fordringsförvärvsavtalet och Provisionsavtalet.

När det gäller rättegångskostnaderna i tingsrättens tidigare mål angav FM Finans i det målet som grund för sin talan att FM Finans erhållit panträtt i Bostadsrätterna, att FM Finans panträtt var äldre än de äganderättsanspråk som gjordes gällande av respektive svarande i målet och att FM Finans fordran därför skulle utgå ur respektive bostadsrätt med företräde framför respektive svarandes rätt. I förevarande mål har FM Finans i första hand gjort gällande att Brf Tritonia 4 genom oaktsamhet låtit Bostadsrätterna upphöra. Frågan om Brf Tritonia 4 agerat oaktsamt rörande Bostadsrätternas upphörande har inte varit bestämmande för utgången i det tidigare målet. Enligt tingsrätten föreligger inget adekvat samband mellan den skadegörande handling som Viskammaren svarar för i det här målet och FM Finans skyldighet att stå för rättegångskostnader enligt Stockholms tingsrätts dom. FM Finans yrkande i den här delen ska därför redan av det skälet ogillas.

Sammanfattningsvis innebär det ovan sagda att FM Finans endast har rätt till ersättning för de skador som avser Låneavtalet.

6.3.2. Omfattningen av skadeståndsansvar

Brf Tritonia 4:s agerande har vissa likheter med den skadegörande handling som var aktuell i rättsfallet NJA 1998 s. 520. Det var där fråga om ansvar för en bank som – trots underrättelse om att en värdepappersdepå hos banken pantsatts som säkerhet för ett lån – utan panthavarens medgivande lämnat ut aktierna i depån till ägaren. Lånet kom inte att infrias och panthavaren krävde skadestånd av banken. Panthavarens talan bifölls i samtliga instanser. Högsta domstolen (HD) konstaterade att det följer av en denuntiation en anvisning om att tredje man inte får lämna ut panten till pantsättaren. Enligt HD skulle en panträtt inte vara mycket värd för panthavaren om det förhöll sig så att tredje man utan påföljd kunde lämna ut panten till pantsättaren trots att tredje

man var medveten om pantsättningen. En konsekvens av detta var enligt HD att pant-havaren har rätt till ersättning av tredje man för den ekonomiska förlust han lider om panten lämnas ut.

Rättsfallet har kommenterats av Göran Millqvist, som anger att det således är pantens värde som ska ersättas på det sättet att panthavaren ska ha täckning motsvarande vad han eller hon hade kunnat få ut genom en realisering av pantens förmögensvärde, om denna funnits kvar då pantrealisation aktualiserades. (Göran Millqvist, Skadeståndsansvar för panthållare som utlämnar pant till pantsättaren utan panthavarens vetskap, JT 1998/99 s. 390).

Brf Tritonia 4:s agerande kan även jämföras med vad som gäller om en borgensman avhänt sig en säkerhet som skulle tjänat till borgensmannens skydd. I den situationen måste fastställas vilket värde säkerheten hade representerat för borgensmannen om den funnits i behåll. Som regel bör säkerhetens värde fastställas med hänsyn till den tidpunkt då borgensansvaret görs gällande. Borgensansvaret bör i allmänhet inte sättas ned med större belopp än som motsvarar detta värde, om inte borgenären bort realisera säkerheten tidigare. (Se Gösta Walin och Torbjörn Ingvarsson, Borgen och tredjemanspant, 4 uppl. s. 133)

Enligt tingsrätten saknas skäl att avvika från de principer som kommer till uttryck ovan vid bedömningen av den situation som nu är för handen. Som tingsrätten tidigare redovisat visar utredningen att Mindhouse vid årsskiftet 2014/2015 helt saknade förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Låneavtalet. Enligt tingsrätten borde FM Finans vid den tidpunkten ha vidtagit indrivningsåtgärder mot Mindhouse och därmed realiserat panten. FM Finans har således rätt till ersättning motsvarande vad bolaget hade kunnat göra sig betalt för av sina fordringar om Bostadsrätterna funnits kvar vid årsskiftet 2014/2015.

Viskammaren har bevisbördan för att en realisation av panten i Bostadsrätterna inte hade gett täckning för FM Finans fordringar (jfr NJA 1991 s. 277). Någon utredning som styrker detta har inte lagts fram. Den fortsatta bedömningen ska därför utgå från att FM Finans hade kunnat göra sig betalt för sin fordran enligt Låneavtalet kring årsskiftet 2014/2015. Vid den tidpunkten var kapitalbeloppet om 7 142 650 kr (ursprungligt lånebelopp 7 000 000 kr + tillkommande belopp om 142 650 kr) samt vissa räntor obetalda.

Vid skadeberäkningen ska hänsyn tas till att Mindhouse enligt utredningen i målet i juni 2015 betalade utestående räntor om 397 780 kr och gjorde en amortering om 2 999 913 kr under sommaren 2015. Vidare ska den utdelning om 296 392 kr som FM Finans erhållit till följd av panterna i Leksandsfastigheterna (som lämnats som säkerhet för Låneavtalet) avräknas. Sedan dessa belopp dragits av kvarstår av fordran 3 846 345 kr.

Båda parter har angett att FM Finans erhållit ytterligare medel av Mindhouse vid realisation av panterna i Österåkerfastigheten. Utdelningen från den fastigheten avser emellertid fordringsförhållanden som ingåtts efter årsskiftet 2014/2015. Av utredningen framgår inte om någon del av de influtna medlen avsett ytterligare amortering på skulden enligt Låneavtalet. Denna brist gör att beloppet 3 846 345 kr får anses motsvara FM Finans skada i målet.

Det har inte framkommit skäl att jämka FM Finans anspråk såvitt avser ränta.

6.4. Skadebegränsande åtgärder och medvållande

6.4.1. Rättsliga utgångspunkter

Av 6 kap. 1 § andra stycket skadeståndslagen framgår att skadestånd med anledning av sakskada eller ren förmögenhetsskada kan jämkas, om vållande på den skadelidandes sida har medverkat till skadan. I tredje stycket anges vidare att jämkning av skadeståndet ska ske efter vad som är skäligt med hänsyn till graden av vållande på ömse sidor och omständigheterna i övrigt.

Frågan om oaktsamhet kan anses ha förekommit på skadelidarsidan anses i princip böra bedömas på liknande sätt som vid culpabedömning på den ansvariges sida. Dessutom ska den skadelidandes handlande vid skadan sättas i relation till handlandet på ansvarssidan. Jämkningsregeln har sin särskilda betydelse för bedömningen av initialskedet i ett skadeförlopp där ställning måste tas till om, och i så fall i vilken utsträckning, den skadelidande har medverkat till att det över huvud taget blev ett skadefall. (Se NJA 2017 s. 371 och Bertil Bengtsson och Erland Strömbäck, Skadeståndslagen, En kommentar, 6 uppl., 2018, s. 450 f.).

Vid prövningen av skuldgraden i fall där skadegörarens och den skadelidandes medverkande inte är av samma slag får en uppskattning göras av hur pass mycket den skadelidandes handlande avviker från en aktsam persons beteende. Ju mer markant avvikelsen är, desto längre går jämkningen. En annan jämkningsfaktor vid sidan av skuldgraden är den grad som den skadelidandes medverkan kan anses ha orsakat skadan. (Bertil Bengtsson, Om jämkning av skadestånd, 1982, s. 92 och 95).

Utöver jämkning enligt skadeståndslagens regler kan en reduktion av ersättningen aktualiseras om den skadelidande inte har fullgjort skyldigheten att begränsa sin skada. Skadebegränsningsskyldigheten inträder när den skadelidande fått klart för sig att han eller hon har drabbats av en skadegörande handling, och den kvarstår under hela skadeförloppet. Skyldigheten skiljer sig normalt från den begränsning av ansvaret som

följer av principen om den skadelidandes medverkan genom att den aktualiseras efter det att skadeförloppet har inletts. Om det finns en grund för jämkning till följd av den skadelidandes medverkan också efter det att skadeförloppet har inletts, kan båda principerna ha betydelse för bestämmandet av skadeståndets storlek. (NJA 2017 s. 9).

Utgångspunkten är att det är den skadeståndsskyldige parten som har bevisbördan för att den skadelidande parten hade kunnat vidta åtgärder som skulle ha begränsat skadan och att den skadelidande borde ha insett att denna möjlighet förelåg. (NJA 2017 s. 9). Även bevisbördan för att den skadelidande varit medvällande till skadan ligger på den skadeståndsskyldige.

6.4.2. Skadebegränsande åtgärder

Som nyss har nämnts inträder skadebegränsningsskyldigheten när den skadelidande fått klart för sig att han eller hon har drabbats av en skadegörande handling. Viskammaren har inte lagt fram någon utredning som visar att det funnits en insikt hos FM Finans om den skadegörande handlingen innan FM Finans ansökte om utmätning. Viskammaren kan således redan av det skälet inte vinna framgång med sin invändning i den delen.

6.4.3. Medvällande

FM Finans eventuella vållande är inte av samma slag som Viskammarens. Som angetts ovan har tingsrätten att pröva i vilken utsträckning FM Finans handlande avvikit från en aktsam aktörs beteende. Här ska beaktas i vad mån bolaget haft möjlighet att handla annorlunda, på ett sätt som varit ägnat att inte obetydligt minska risken för skada. Det riktiga förfarandet ska inte ha varit alltför kostsamt, besvärligt eller onaturligt för ett bolag i FM Finans ställning, och FM Finans ska som regel ha haft något rådrum för att ta ställning till om detta förfarande borde ha använts. (Bertil Bengtsson, Om jämkning av skadestånd, 1982, s. 66).

Viskammaren har anfört att FM Finans varit medvållande till den skada som uppkommit i samband med Låneavtalet och Pantavtalet samt att FM Finans borde ha reagerat på att Viskammarens dokumentation inte var felfri, att finansieringen inte lämnades till en kredittagare som hade god kreditvärdighet, att lånet inte återbetalades på förfalldagen samt att Mindhouses räntebetalningar gjorts för sent.

Som beskrivits ovan borde en realisation av panten ha aktualiserats vid årsskiftet 2014/2015. Tingsrätten anser inte att Viskammaren har visat att FM Finans handlande före denna tidpunkt avvikit från en aktsam aktörs beteende. FM Finans har därför inte varit medvållande till den skada som uppkommit i samband med Låneavtalet och Pantavtalet som ska medföra en jämkning av skadeståndsskyldigheten.

Det anförda innebär att Viskammaren inte kan vinna framgång med sina invändningar om bristande skadebegränsning och medvållande.

6.4.4. Reklamation

Det finns inga lagregler om reklamation i ett fall som detta. Högsta domstolen har i ett avgörande uttalat att det för avtalsförhållanden utanför lagreglerade områden i vissa fall kan finnas anledning att analogt tillämpa lagfästa bestämmelser som rör likartade avtalsförhållanden. I samma avgörande förklarade domstolen att det av allmänna kontraktsrättsliga principer får anses följa att en avtalspart som vill göra gällande påföljder på grund av kontraktsbrott inte kan vara passiv och att de lagfästa bestämmelser om reklamation som finns för olika avtalsförhållanden kan ses som ett uttryck för en sådan princip (NJA 2007 s. 909).

Det skadegörande agerande som nu är aktuellt har emellertid inte skett inom ramen för ett kontraktsförhållande, och enligt tingsrätten saknas rättsligt stöd för att det skulle finnas en reklamationskyldighet i detta fall. Viskammaren kan därmed redan av det skälet inte vinna framgång med sin reklamationsinvändning.

6.5. Slutsats

Viskammaren ska till FM Finans betala ett skadestånd om 3 846 345 kr. Bolaget har även rätt till ränta på beloppet enligt vad som yrkats.

6.6. Rättegångskostnader

FM Finans har vunnit framgång i målet såvitt avser att Viskammaren är skadeståndsskyldig mot bolaget; en fråga som utgjort en betydande del av tvisten. Samtidigt har käromålet bifallits endast till en mindre del. Enligt tingsrätten bör kostnadsansvaret skäligen fördelas så att FM Finans ska ersätta Viskammaren hälften av föreningens rättegångskostnader. Kostnaderna har varit skäligen påkallade för att tillvarata föreningens rätt i målet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se bilaga (TR-02)

Överklagande ges in till tingsrätten senast den 12 april 2022 och ställs till Svea hovrätt.

Prövningstillstånd krävs.

Magdalena Hägg Bergvall

Carl Winnberg

Aksel Von Sydow



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se