



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 04  
Rotel 0410

**DOM**  
2022-05-25  
Stockholm

Mål nr  
T 11186-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2020-09-16 i mål T 12854-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Nima Monfaredgo, 19901101-2953  
Jungfrudansen 44 Lgh 1001  
171 56 Solna

Ombud: Advokat Oskar Törngren  
Advokatfirman Carler AB  
Box 7557  
103 93 Stockholm

### Motpart

1. Daniel Korhonen, 19910706-5279  
Drottninggatan 102 B Lgh 1303  
111 60 Stockholm

2. Maximilian Murray, 19890309-7478  
Döbelnsgatan 4 B Lgh 1401  
111 40 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokat Jörn Liljeström  
Creo Advokater AB  
Styrmansgatan 2, 1 tr  
114 54 Stockholm

## SAKEN

Skadestånd

---

## HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Nima Monfaredgo ska ersätta Daniel Korhonens och Maximilian Murrays rättegångskostnader i hovrätten med 371 875 kr. Beloppet avser ombudsarvode.

Dok.Id 1814674

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 672 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

Nima Monfaredgo ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker.

---

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Nima Monfaredgo har yrkat att hovrätten ska bifalla hans talan i målet och befria honom från skyldigheten att ersätta Daniel Korhonen och Maximilian Murrays rättegångskostnader i tingsrätten samt i stället förplikta Daniel Korhonen och Maximilian Murray att ersätta honom för hans rättegångskostnader där.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

### HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma grunder och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. Utredningen är också densamma som i tingsrätten. Därtill har Nima Monfaredgo åberopat en dom från Solna tingsrätt.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att en första förutsättning för bifall till Nima Monfaredgos talan är att han kan visa att han, i egenskap av aktieägare i Geometri Fastigheter AB (Geometri), åsamkades en skada genom att Daniel Korhonen och Maximilian Murray överlät aktierna i Geometris dotterbolag Reservhjulets Förvaltnings AB (Reservhjulet) till ett pris som understeg marknadsvärdet. Det är ostridigt i målet att aktierna i Reservhjulet överläts till HKM Holding AB den 24 februari 2017 för 3 660 000 kr. Nima Monfaredgo måste alltså visa att aktiernas marknadsvärde, vid tidpunkten för överlåtelsen, översteg detta belopp.

När det gäller aktiernas värde vid överlåtelsen har Nima Monfaredgo åberopat två värderingar utförda av Svensk Företagsförmedling i juli respektive november 2019. I värderingen från juli 2019 har Svensk Företagsförmedling värderat aktierna i Reservhjulet till 9 623 400 kr. I värderingen från november 2019 har Svensk Företagsförmedling värderat aktierna i Reservhjulet till 12 523 400 kr. Daniel Korhonen och Maximilian Murray har å sin sida åberopat en värdering utförd av Länia Företagsförmedling från januari 2020. Länia Företagsförmedling har värderat aktierna i Reservhjulet till 2 544 000 kr.

Svensk Företagsförmedlings och Läna Företagsförmedlings värderingar skiljer sig åt framför allt när det gäller fastigheten Reservhjulet 27:s värde. En fråga av stor betydelse för aktiernas värde vid överlåtelse tidpunkten blir därför, såsom tingsrätten anfört, vad som är visat angående fastighetens värde. Daniel Korhonen och Maximilian Murray har gjort gällande att fastigheten, vid tiden för överlåtelsen, hade ett marknadsvärde om 6 000 000 kr. Nima Monfaredgo har bevisbördan för att fastighetens marknadsvärde översteg detta belopp.

Parterna på båda sidor har åberopat skriftlig och muntlig bevisning rörande fastighetens värde.

Nima Monfaredgo har åberopat två värderingar från Karl-Jimmy Samuelsson vid Svensk Företagsförmedling och fem värderingar från Carl-Henrik Ageman vid Bjurfors Näringsliv. Daniel Korhonen och Maximilian Murray har åberopat en värdering från Marcus Persson vid Forum Fastighetsekonomi. Värderingarna skiljer sig åt i flera avseenden, bl.a. när det gäller beaktade ortspriser, vakansgrad, kostnader för drift, underhåll och investeringar, förväntade hyresintäkter, attefallshusets betydelse och fastighetens skick.

Svensk Företagsförmedling har värderat fastigheten till 11 500 000 kr respektive 14 400 000 kr och därvid beaktat att det fanns planer på att bygga ett attefallshus på fastigheten. Av vittnesförhört med Karl-Jimmy Samuelsson har det dock framgått att han inte hade någon information om fastighetens skick och att han därmed inte kunde beakta eventuella investeringsbehov. Enligt hovrätten framstår därför de beräknade hyresintäkterna i värderingarna som väl optimistiska. Utöver att behov av renovering och underhåll inte har beaktats framgår vidare att hänsyn inte heller tagits till eventuell vakans i uthyrning. Det finns i denna del skäl att framhålla att tidigare uthyrning av lägenheten i fastigheten skedde under en period när ett mycket stort antal flyktingar kom till Sverige och efterfrågan på hyreslägenheter var osedvanligt hög. Möjligheten för fastighetsägare att hyra ut sina lägenheter till höga hyror var därför mycket god och motsvarar därmed nödvändigtvis inte hur uthyrningsmöjligheterna varit vare sig före eller efter denna period. Utöver detta bedömer hovrätten att Nima Monfaredgo, av de

skäl som tingsrätten angett, inte kunnat visa att möjligheten att bygga ett attefallshus på fastigheten skulle höja fastighetens marknadsvärde. Nima Monfaredgo har därför inte visat att fastigheten hade ett sådant marknadsvärde som framgår av någon av värderingarna från Svensk Företagsförmedling.

Bjurfors Näringsliv har värderat fastigheten till mellan 8 000 000 och 12 000 000 kr. Av Carl-Henrik Agemans uppgifter framgår att det uppskattade värdet om 11 500 000 kr som lämnades till Nima Monfaredgo i december 2015 endast var för internt bruk. Värdet skulle fungera som ett underlag i en vidare diskussion om ett eventuellt mäklaruppdrag. Denna värdering bör därför, som tingsrätten anför, tillmätas begränsad betydelse vid bedömningen av fastighetens värde.

I februari 2017 värderade Carl-Henrik Ageman fastigheten till 8 000 000 kr med en felmarginal på 500 000 kr. Enligt Carl-Henrik Ageman ville dock säljaren att utgångspriset för fastigheten skulle sättas mellan 10 000 000 och 12 000 000 kr, varför de priserna finns angivna i de två olika prospekten. Hans egen bedömning var dock att fastigheten alltså hade ett värde om 8 000 000 kr. Fastigheten lades därefter ut till försäljning under våren 2017 och två bud mottogs på 6 000 000 kr respektive 8 000 000 kr. Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att detaljerna som framkommit om dessa bud är så knapphändiga att de inte kan tillmätas någon betydelse vid bedömningen av vad som är visat om fastighetens värde. Det framgår dock att någon försäljning aldrig kom till stånd för varken 6 000 000 kr eller 8 000 000 kr.

Hovrätten gör därför bedömningen, i likhet med tingsrätten, att Nima Monfaredgo inte visat att fastigheten vid överlåtelsepunkten hade ett högre värde än 6 000 000 kr. I den av Daniel Korhonen och Maximilian Murray åberopade värderingen av Länia Företagsförmedling, som utgått från ett fastighetsvärde om 6 000 000 kr, har aktierna i Reservhjulet värderats till 2 544 000 kr. Nima Monfaredgo har i denna del åberopat ett sakkunnigt utlåtande över Länia Företagsförmedlings värdering, utfärdat av den auktoriserade revisorn Fredrik Lundberg. Han har kontrollräknat den av Länia Företagsförmedling utförda substansvärderingen av Reservhjulet och kommit fram till att

substansvärdet i bolaget är något högre än det av Länia Företagsförmedling framräknade beloppet. Enligt Fredrik Lundberg är substansvärdet i bolaget, om fastigheten har ett värde om 6 000 000 kr, 2 818 000 kr utan återläggning av den nedskrivna fordran om 500 000 kr och 3 318 000 kr vid en återläggning. Som tingsrätten anført innebär detta att Nima Monfaredgo, vid ett fastighetsvärde om 6 000 000 kr, inte visat att aktierna i Reservhjulet hade ett högre marknadsvärde än de 3 660 000 kr som Daniel Korhonen och Maximilian Murray betalade för aktierna på överlåtelsedagen. Även hovrätten kommer därmed till slutsatsen att Nima Monfaredgo inte har visat att han lidit någon skada och hans talan ska därmed lämnas utan bifall. Tingsrättens dom ska alltså inte ändras.

Hovrätten instämmer i de överväganden som tingsrätten har gjort i fråga om rättegångskostnaderna i tingsrätten.

Vid denna utgång ska Nima Monfaredgo ersätta Daniel Korhonen och Maximilian Murray för deras rättegångskostnader i hovrätten. Nima Monfaredgo har överlämnat åt hovrätten att bedöma skäligheten av det yrkade beloppet. Det yrkade beloppet är enligt hovrättens bedömning skäligt och ska utgå.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022-06-22

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Avenberg och Pernilla Svärd, referent, samt tf. hovrättsassessorerna Emma Söderberg Majanen och Klara Lundh.



## **PARTER**

### **Kärande**

Nima Monfaredgo, 19901101-2953  
Jungfrudansen 44 Lgh 1001  
171 56 Solna

Ombud: Advokaten Erik Åberg och biträdande juristen Erik Persson  
Advokatfirman Carler AB  
Box 7557  
103 93 Stockholm

### **Svarande**

1. Daniel Korhonen, 19910706-5279  
Drottninggatan 102 B Lgh 1303  
111 60 Stockholm

2. Maximilian Murray Gustafsson, 19890309-7478  
Döbelnsgatan 4 Lgh 1401  
111 40 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokaten Jörn Liljeström och biträdande juristen Jacob Wallroth  
Creo Advokater AB  
Styrmansgatan 2, 1 tr  
114 54 Stockholm

---

## **DOMSLUT**

1. Käromålet ogillas.
2. Nima Monfaredgo ska ersätta Daniel Korhonens och Maximilian Murray Gustafssons rättegångskostnader med 862 125 kr, varav 595 200 kr avser ombudsarvode, 94 500 kr sakkunnigarvode och vittnesersättning samt 172 425 kr mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1974:635) från den 16 september 2020 till dess betalning sker.

Dok.Id 2231234

**Postadress**  
Box 8307  
104 20 Stockholm

**Besöksadress**  
Scheelegatan 7

**Telefon**  
08-561 652 10

**E-post:**  
stockholms.tingsratt.avdelning2@dom.se  
www.stockholmstingsratt.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

**BAKGRUND**

Nima Monfaredgo äger 30 procent av aktierna i Geometri Fastigheter AB, 559024-8893 (Geometri). Geometri ägde i sin tur samtliga aktier i Reservhjulets Förvaltnings AB, 556632-2169 (Reservhjulet). Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson (tillsammans svarandena) och Nima Monfaredgo satt i styrelsen i Geometri.

Reservhjulet ägde fastigheten Reservhjulet 27 med adress Helgestavägen 125 i Älvsjö (fastigheten). Den 24 februari 2017 överlät Geometri samtliga aktier i Reservhjulet till HKM Holding AB, 559099-9164 (HKM), för en köpeskilling om 3 660 000 kr (överlåtelsen). Vid överlåtelsen företrädde såväl Geometri som HKM av Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson.

**YRKANDEN M.M.**

Nima Monfaredgo har yrkat att tingsrätten ska förplikta Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson att till honom solidariskt betala ett belopp om 2 659 020 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 september 2019 till dess full betalning sker.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har bestritt käromålet i dess helhet. Sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**GRUNDER****Nima Monfaredgo**

Köpeskillingen för aktierna i Reservhjulet understeg aktiernas marknadsvärde.



Eftersom aktierna såldes till ett underpris har Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson vid fullgörandet av sina uppdrag som styrelseledamöter i Reservhjulet uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogat honom skada. Skadan har tillfogats genom överträdelse av aktiebolagslagen. Skadan uppgår till 2 659 020 kr.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har överträtt aktiebolagslagen i enlighet med vad som anges nedan.

*För det första* var Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson enligt 8 kap. 23 § första stycket 3 aktiebolagslagen förhindrade att handlägga överlåtelsen för Geometris räkning.

*För det andra* innebar överlåtelsen att Geometris förmögenhet minskade utan att transaktionen hade en rent affärsmässig karaktär för Geometri. Överlåtelsen utgjorde därför en otillåten värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § 4 jmf. 17 kap. 2 § aktiebolagslagen.

*För det tredje* innebar överlåtelsen att Reservhjulets aktiers marknadsvärde tillkom Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson i egenskap av aktieägare för HKM eller annan samtidigt som han gick miste om detta värde. Genom ingåendet av överlåtelseavtalet har Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson, i strid med 8 kap. 41 § första stycket aktiebolagslagen, företagit en rättshandling som var ägnad att ge en otillbörlig fördel åt HKM eller annan samtidigt som överlåtelsen var till nackdel för honom.

**Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson**

Nima Monfaredgo vållades inte någon skada till följd av överlåtelsen eftersom denna inte skedde till underpris.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har inte uppsåtligen eller av oaktsamhet överträtt aktiebolagslagen.

De var inte jäviga i samband med överlåtelsen eftersom Reservhjulet befann sig i en situation då bolaget var tvunget att agera. Giltigheten i beslutet har inte ifrågasatts, vare sig i detta mål eller i något annat sammanhang. Beslutet har i vart fall inte skadat bolaget eller annan, eftersom överlåtelsen inte skedde till underpris och var affärsmässigt motiverad.

Överlåtelsen innebar ingen otillåten värdeöverföring eftersom denna inte skedde till underpris och eftersom den var affärsmässigt motiverad.

Överlåtelsen innebar inte att de företog en rättshandling som var ägnad att ge en otillbörlig fördel åt HKM eller annan till nackdel för Nima Monfaredgo. Detta eftersom HKM betalade ett marknadsmässigt pris för aktierna i Reservhjulet.

## UTVECKLING AV TALAN

### Nima Monfaredgo

#### *Underprisöverlåtelse och skadans beräkning*

Vid överlåtelsefallet uppgick Reservhjulets marknadsvärde till 12 523 400 kr. Vid en försäljning till marknadsvärde skulle alltså ett belopp om 8 863 400 kr ha kommit Geometri tillhanda.<sup>1</sup> Eftersom Nima Monfaredgo äger 30 procent av aktierna i Geometri har han till följd av överlåtelsen tillfogats en skada motsvarande 30 procent av 8 863 400 kr, dvs. 2 659 020 kr. Reservhjulets tillgångar vid överlåtelsen var fastigheten samt bokförda omsättningstillgångar.

Av årsredovisningarna för HKM för räkenskapsåren 2017 och 2018 framgår även att bokfört värde för andelar i koncernföretag (dvs. Reservhjulet) uppgick till 4 460 000 kr samt att HKM i årsredovisningarna uppgett att ingående anskaffningsvärde för Reservhjulet uppgick till 4,46 miljoner kr.

---

<sup>1</sup> Beräknat: 12 523 400 - 3 660 000 kr.

*Fastighetens och aktiernas värde*

Vid överlåtelsestillfället hade fastigheten ett marknadsvärde om 14 400 000 kr. Om man bortser från det attefallshus som skulle byggas på fastigheten uppgick fastighetens värde till 11 500 000 kr.

Även om man skulle anse att attefallshuset inte ska tillmätas något värde uppgick aktiernas värde vid överlåtelse tidpunkten till 9 623 400 kr. Om hänsyn tas till attefallshuset uppgick aktiernas värde till 12 523 400 kr. I vart fall uppgår aktiernas värde, med respektive utan nedskrivningen på 500 000 kr, till vad som framgår av följande tabeller.

*Utan nedskrivning*

Marknadsvärde fastigheten	Substansvärde bolaget
14 400 000 kr	9 870 000 kr
12 000 000 kr	7 998 000 kr
11 500 000 kr	7 608 000 kr
10 000 000 kr	6 438 000 kr
9 100 000 kr	5 736 000 kr
8 000 000 kr	4 878 000 kr
6 000 000 kr	3 318 000 kr

*Med nedskrivning*

Marknadsvärde fastigheten	Substansvärde bolaget
14 400 000 kr	9 370 000 kr
12 000 000 kr	7 498 000 kr
11 500 000 kr	7 108 000 kr
10 000 000 kr	5 938 000 kr
9 100 000 kr	5 236 000 kr
8 000 000 kr	4 378 000 kr
6 000 000 kr	2 818 000 kr

Oavsett aktiernas värde uppgår skadan till 30 procent av skillnaden mellan försäljningspriset och aktiernas marknadsvärde.

Nima Monfaredgo var inte styrelseledamot i Reservhjulet vid tidpunkten för attefallshusets uppförande och kan därför inte ge ett exakt besked om när eller till vilken kostnad huset uppfördes. Det kan dock konstateras att beslut om startbesked

meddelades den 24 oktober 2017. Vid överlåtelsestillfället fanns det oavsett detta långt gångna planer på att uppföra ett attefallshus. Attefallshuset uppfördes också vid ett senare tillfälle på fastigheten.

I samtliga fastighetsvärderingar, förutom en som har åberopats i målet, värderas fastigheten till mellan 8 000 000 och 14 400 000 kr. Den enda värdering som understiger 8 000 000 kr har tagits fram av Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson efter överlåtelsen och efter att talan har väckts. Värderingen har utförts av Forum och är den enda värdering vari bruksvärdeshyra har använts för att bestämma fastighetsvärdet. Den däri angivna bruksvärdeshyran om 139 500 kr per år för lägenheten ger inte en rättvisande bild, då lägenheten tidigare hyrts ut för 420 000 kr per år.

Påståenden om att fastighetsmarknaden har utvecklats starkt sedan överlåtelsestillfället bestrids. De indikativa bud på fastigheten som HKM nu mottagit säger inte något om aktiernas värde vid överlåtelsestillfället.

Fastigheten var vid överlåtelsestillfället i normalt skick. Att lägenheten på fastigheten var vakant vid överlåtelsestillfället berodde på att den tidigare hyresgästen tilläts avsluta sitt hyreskontrakt i förtid. Efter detta besökte ett antal intressenter lägenheten, men Reservhjulet valde frivilligt att inte hyra ut lägenheten. Det fanns således inga svårigheter med att hyra ut lägenheten.

#### *Bolagets omsättningstillgångar*

Av Reservhjulets årsredovisning framgår vidare att bolaget per den 31 december 2016 hade bokförda omsättningstillgångar om 2 948 310 kr. Omsättningstillgångarna bestod av kortfristiga fordringar om 1 812 630 kr samt kassa- och banktillgodohavanden om 1 135 680 kr. Utöver fastigheten hade bolaget alltså ytterligare tillgångar om knappt 3 000 000 kr. Dessa tillgångar har av naturliga skäl en värdehöjande inverkan på värderingen av aktierna.

Att Reservhjulet saknade omsättningstillgångar vid överlåtelsestillfället är felaktigt. Detta framgår bl.a. av den revisorsrapport Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson åberopat. Den årsredovisning vari omsättningstillgångarnas värde framgår har också upprättats och undertecknats av Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson.

Det faktum att 1 000 000 kr överfördes från Reservhjulets bankkonto till Eklund Stockholm New York AB:s klientmedelskonto medförde inte att Reservhjulets tillgångar minskade. Överföringen bör endast förstås som att det vid överlåtelsestillfället fanns omsättningstillgångar i form av fordringar om 2 812 630 kr och kassa och bank om 135 680 kr.<sup>2</sup> Överföringen var en misstagsbetalning och har inte skett olovligen. Det bestrids att Nima Monfaredgo försnillat 1 000 000 kr.

Det bestrids vidare att Reservhjulet och Geometri Fastigheter AB saknade möjligheter att betala sina skulder inom överskådlig framtid vid överlåtelsestillfället. Det framgår inte heller av de rapporter som Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson åberopat att så skulle vara fallet.

#### *Uppsåt eller oaktsamhet*

Eftersom Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har känt till eller i vart fall borde ha känt till att köpeskillingen understeg fastighetens och aktiernas marknadsvärde har de uppsåtligt eller av oaktsamhet orsakat honom denna skada. Som styrelseledamöter har de varit skyldiga att känna till att överlåtelsen skedde till underpris.

Att Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson var medvetna om att överlåtelsen skedde till underpris framgår av den e-post Keyvand Housmand – som suttit i styrelsen med Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson i både Reservhjulet och Geometri – före överlåtelsestillfället skickade vari det anges att ”vårt golv är 12 msek” avseende fastigheten.

---

<sup>2</sup> Beräknat: 1 812 630+1 000 000 kr (fordringar) samt 1 135 680 - 1 000 000 kr (bank och kassa).

Det bestrids att Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson överlätit aktierna för att skydda Geometri. Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har själva framhållit att aktierna överläts för att vid ett senare tillfälle kunna sälja fastigheten på den öppna marknaden "utan ryktesbelastning" och "utan Nima Monfaredgo". Det har inte heller angetts hur Nima Monfaredgo skulle ha orsakat denna påstådda ryktesbelastning.

#### *Jäv*

Vid överlåtelsen företrädde Geometri av Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson. HKM företrädde av samma personer. Eftersom Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson fick företräda HKM var de enligt 8 kap. 23 § första stycket 3 aktiebolagslagen förhindrade att handlägga överlåtelseavtalet för moderbolaget.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har gjort gällande att de inte var jäviga att handlägga överlåtelseavtalet eftersom det inte förelåg någon intresse-motsättning mellan dem och Geometri. Som stöd för detta har rättsfallet NJA 1981 s. 1117 åberopats. Situationen är dock inte densamma i detta mål eftersom varken Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson eller HKM ägde samtliga aktier i Geometri vid överlåtelse tidpunkten.

#### **Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson**

##### *Händelseförloppet*

Reservhjulet köptes av Geometri i december 2015. Köpeskillingen var 5 700 000 kr. Det belopp de erlade minskades med ett belopp motsvarande de befintliga lån som fanns i Reservhjulet. Planen var att hyra ut fastigheten och sedan att rusta upp den med intäkterna från uthyrningen. Reservhjulet hittade en hyresgäst som förmedlade boenden åt flyktingbarn. Hyresgästen lämnade fastigheten under hösten 2016 då hyresgästen förlorade sitt tillstånd att bedriva verksamhet. Fastigheten var vid det tillfället i bedrövligt skick och gick inte att hyra ut.

Under början av 2017 uppstod samarbetssvårigheter mellan dem och Nima Monfaredgo. Nima Monfaredgo orsakade stora problem för bolagen. Genom sitt agerande omöjliggjorde Nima Monfaredgo normalt styrelsearbete.

Situationen i bolagen blev ohållbar och under 2017 beslutade Geometri att avyttra aktierna i Reservhjulet på den öppna marknaden. Skälet till avyttringen var de problem som Nima Monfaredgo orsakade i Reservhjulet, vilket även skadade Geometris rykte. Problemen och följaktligen det dåliga ryktet riskerade att försämra värdet på Reservhjulets aktier. Reservhjulets lån om 4 700 000 kr riskerade att bli uppsagda med konkurs som följd.

I januari 2017 beslutade styrelsen i Geometri att överföra fastigheten till ett nytt bolag genom aktieöverlåtelse och de startade tillsammans med en tredje part bolaget HKM. Syftet var att genom HKM kunna sälja fastigheten på öppna marknaden utan ryktesbelastning. Överlåtelsen var därmed affärsmässigt grundad.

Inför överlåtelsen gjordes en marknadsvärdering av fastigheten. Fastigheten värderades till 8 000 000 kr  $\pm$  500 000 kr.

#### *Försäljningslikviden*

Aktiernas marknadsvärde vid överlåtelsestillfället understeg 3 660 000 kr. Överlåtelsen var alltså inte till underpris. Transaktionen var även affärsmässigt motiverad då Geometri befann sig i en prekär ekonomisk situation och behövde en likviditetsförstärkning. Av finansiella rapporter från auktoriserad revisor framgår också att såväl Reservhjulet som Geometri vid tiden för överlåtelsen var så skuldsatta att de saknade förmåga att betala sina skulder inom överskådlig framtid.

#### *Fastighetens marknadsvärde*

Vid överlåtelsestillfället hade fastigheten, efter ett år i Geometris ägo, utsatts för omfattande slitage efter att ha varit uthyrd till ett stort antal ensamkommande flyktingbarn. Skicket var så dåligt att det inte bedömdes möjligt att hyra ut lägenheten.

Det bestrids att Reservhjulet skulle haft möjlighet att hyra ut fastigheten men avstått från detta.

Efter överlåtelsen inleddes försäljning av fastigheten med hjälp av en mäklare. Intresset för fastigheten var mycket lågt. Under perioden den 12 april 2017 – 7 juli 2017 inkom, utöver ett indikativt bud om 6 000 000 kr, endast ett indikativt bud på 8 000 000 kr minus latent stämpelskatt. Mot den bakgrunden lade HKM ned planerna på att sälja fastigheten.

För att höja fastighetens värde och sätta den i uthyrbart skick rustades huset upp för ca 2 300 000 kr. Beloppet inkluderar uppförandet av ett s.k. attefallshus. Kostnaden för att uppföra attefallshuset uppgick till 600 000 kr. Upprustningen i kombination med att huset inklusive attefallshuset nu är uthyrt i sin helhet har ökat värdet på fastigheten till cirka 10 000 000 kr.

Vid nu pågående försäljningsförsök av fastigheten har anlita mäklare mottagit indikativa bud mellan 9 500 000 och 10 750 000 kr. Det bör därvid beaktas att fastigheten nu renoverats för cirka 2 300 000 kr och att fastighetsmarknaden under de tre år som passerat sedan överlåtelse tidpunkten utvecklats mycket starkt. Det är dock sannolikt att priset kommer bli lägre efter att besiktning ägt rum.

Av de värderingar Nima Monfaredgo har låtit göra framkommer ett antal brister. Bland annat hur attefallshuset påverkat värderingen. Det bestrids oavsett att det vid överlåtelse tillfället fanns långt gångna planer på uppföra ett attefallshus. De kalkyler och förslag som det hänförs till avsåg inrättandet av ett hotell eller hostel med upp till 50 bäddar. Det var fråga om en orealistisk framtidsdröm som inte haft någon inverkan på aktiernas värde.

Enligt den fastighetsvärdering Forum Fastighetsekonomi har gjort ska fastigheten anses ha haft ett marknadsvärde om 6 000 000 kr vid överlåtelse tillfället.



*Bolagets omsättningstillgångar*

Det bestrids att Reservhjulet vid överlåtelsen hade omsättningstillgångar som uppgick till 2 948 310 kr. Omsättningstillgångarna bestod vid årsskiftet 2016/2017 av 1 135 680 kr i bank och kassa och resterande av en fordran till Geometri. Av dessa tillgångar försnillade Nima Monfaredgo 1 000 000 kr den 2 januari 2017.

Fordran till Geometri hade uppstått under år 2016 i samband med att bolagets samtliga ägare, bland dem Nima Monfaredgo, fick sina ägarlån i Geometri återbetalda. Återbetalningen finansierades genom att Reservhjulet belånades. Fordran mot Geometri visade sig sakna värde när Geometri gick i konkurs. Vid överlåtelse-tidpunkten var därför Reservhjulets enda tillgångar fastigheten och kravet på Nima Monfaredgo på grund av hans försnillande av 1 000 000 kr.

*Uppsåt eller oaktsamhet*

Eftersom syftet med överlåtelsen har varit att skydda Geometris intressen har de inte uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakat Nima Monfaredgo skada.

Det bestrids att den e-post Keyvan Housmand skickat innebär att de var medvetna om att överlåtelsen skedde till underpris. E-postmeddelandet skickades den 15 december 2015 och situationen var en annan än vid överlåtelse-tillfället. Ett pris som önskas i en diskussion utgör inte heller något marknadsvärde. E-postmeddelandet bör också förstås som ett led i en förhandling med presumtiva köpare.

*Jäv*

Högsta domstolen har i NJA 1981 s. 1117 uttalat att jävsreglerna syftar till att skydda bolagets intressen och att det därför krävs en intressemotsättning föreligger för att det ska vara fråga om jäv.

I detta mål föreligger inte någon jävssituation, eftersom syftet med överlåtelsen var att skydda Geometris intressen. Effekten av överlåtelsen blev även att Geometris intressen

skyddades. Det har inte vid något tillfälle gjorts gällande att beslutet skulle varit ogiltigt på grund av jäv.

### **UTREDNINGEN**

På Nima Monfaredgos begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med honom. Vittnesförhör har på hans begäran hållits med Karl-Jimmy Samuelsson, Fredrik Lundberg, Jesper Bjurström och Maria Edlund.

På Daniel Korhons och Maximilian Murray Gustafssons begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med dem. Vittnesförhör har på deras begäran hållits med Keyvan Houshmand, Carl-Henrik Ageman, Marcus Persson, Erik Toll, Ufuk Bozkurt och Victor Lindhall.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

### **DOMSKÄL**

Nima Monfaredgos talan går ut på Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson, i egenskap av styrelseledamöter i Geometri, åsamkat honom, i egenskap av aktieägare i Geometri, skada genom att överlåta Geometris dotterbolag Reservhjulet till ett underpris. Nima Monfaredgo gör även gällande att Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson i och med överlåtelsen har överträtt vissa bestämmelser i aktiebolagslagen. Det är Nima Monfaredgo som har bevisbördan för att han lidit skada på det sätt han gjort gällande.

I 29 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) anges de förutsättningar under vilka en styrelseledamot i ett bolag kan bli skadeståndsskyldig gentemot bl.a. bolagets aktieägare. En förutsättning för skadeståndsskyldighet är alltid att aktieägaren lidit skada.

Nima Monfaredgo har vad gäller frågan om skada hävdad sammanfattningsvis följande. Reservhjulets aktier var den 24 februari 2017 värda 12 523 400 kr. Då köpeskillingen för HKM:s förvärv av dessa aktier var 3 660 000 kr har han lidit en skada motsvarande hans ägarandel i Geometri av mellanskillnaden mellan aktiernas värde och köpeskillingen. Skadan uppgår därför till yrkat belopp.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har invänt att Reservhjulets aktier vid tidpunkten för överlåtelsen i vart fall inte översteg 3 660 000 kr, varför Nima Monfaredgo inte lidit någon skada.

Tingsrätten har därför att ta ställning till aktiernas värde per överlåtelsen den 24 februari 2017. I denna del består utredningen i huvudsak av tre olika värderingar. De två första har utförts av Svensk Företagsförmedling i juli respektive november 2019 på uppdrag av Nima Monfaredgo. Dessa värderingar har värderat Reservhjulets aktier vid överlåtelse tidpunkten till 9 623 400 kr respektive 12 523 400 kr. Den tredje har utförts av Länia Företagsförmedling i januari 2020 på uppdrag av Reservhjulet. Enligt denna värdering uppgick aktiernas marknadsvärde vid överlåtelse tidpunkten till 2 818 000 kr.

Svensk Företagsförmedlings och Länia Företagsförmedlings värderingar skiljer sig huvudsakligen åt beträffande värdet av fastigheten. I den värdering vari Reservhjulets marknadsvärde anges vara 12 523 400 kr vid överlåtelse tidpunkten har fastigheten åsatts ett värde om 14 400 000 kr. I Länia Företagsförmedlings värdering har fastigheten däremot åsatts ett värde om 6 000 000 kr.

Den avgörande frågan för vad aktiernas värde vid överlåtelse tidpunkten ska anses vara är således vad som är visat angående fastighetens värde. Även enligt de beräkningar Nima Monfaredgo gett in har han inte lidit skada för det fall fastigheten vid tidpunkten för överlåtelsen ska anses ha haft ett marknadsvärde om 6 000 000 kr, oberoende av vad Reservhjulet ska anses ha för värde i övrigt.

Tingsrätten har därför att bedöma om Nima Monfaredgo genom den bevisning han åberopat har visat att fastighetens värde den 24 februari 2017 var 14 400 000 kr, eller i vart fall översteg 6 000 000 kr.

Parterna har avseende fastighetens värde lagt fram skriftlig bevisning i form av olika värderingar av fastigheten. Nima Monfaredgo har åberopat fem värderingar från Bjurfors och två från Svensk Företagsförmedling. Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har lagt fram en värdering från Forum Fastighetsekonomi. Personerna som har utfört dessa värderingar har även hörts i målet.

De värderingar som har utförts av Bjurfors ligger närmast i tiden för överlåtelsen. Tingsrätten konstaterar här att det av uppgifterna från Carl-Henrik Ageman, som utfört värderingarna för Bjurfors-räkning, framgår att han värderat fastigheten i egenskap av fastighetsmäklare. Enligt honom ska hans värderingar förstås som ett underlag för en diskussion snarare än en värdering som sådan. Enligt tingsrätten bör dessa värderingar därför tillmätas en begränsad betydelse vid bedömningen av fastighetens värde.

Övriga värderingar i målet har utförts av Karl-Jimmy Samuelsson, för Svensk Företagsförmedling, och Marcus Persson, för Forum Fastighetsekonomi. Av Karl-Jimmy Samuelssons uppgifter framgår att han arbetar med rådgivning vid företagsöverlåtelser, där värdering av fastigheter är del av hans arbete. Marcus Persson har å sin sida uppgett att han är auktoriserad fastighetsvärderare.

Såväl de värderingar som utförts av Svensk Företagsförmedling som den värdering som Forum Fastighetsekonomi utfört har gjorts mer än två år efter överlåtelsen. Även om dessa värderingar har syftat till att bedöma fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten för överlåtelsen går det inte att bortse från att värderingsmännen i huvudsak fått sina uppgifter från uppdragsgivaren. Detta förhållande får anses förklara de olika slutsatserna i värderingarna avseende fastighetens skick och förväntade hyresintäkter avseende fastighetens bostadsdel. I dessa värderingar finns även olika bedömningar i frågan om det attefallshus som skulle komma att byggas på fastigheten påverkade

fastighetens värde. Parterna har vad gäller dessa värderingar huvudsakligen argumenterat kring bedömningarna i dessa avseenden. Tingsrätten kommer därför i det följande att pröva dessa frågor i ljuset av den övriga utredning som parterna lagt fram.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har båda uppgett att fastigheten vid tidpunkten för överlåtelsen var i dåligt skick med ett omfattande renoveringsbehov. Deras uppgifter vinner stöd av vad Keyvan Houshmand och Ufuk Bozkurt uppgett. Nima Monfaredgos påstående om att fastigheten var i gott skick vinner emellertid endast ett begränsat stöd av vad Jesper Bjurström och Maria Edlund, som endast besökt fastigheten vid ett tillfälle, uppgett. Tingsrätten anser därför att annat inte är visat än att fastigheten var i det skick vid överlåtelsen som Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson hävdar. Den bedömning Forum Fastighetsekonomi gjort i detta avseende framstår därför som mer sannolik än den som gjorts av Svensk Företagsförmedling.

Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson har uppgett att fastighetens bostadsdel vid tidpunkten för överlåtelsen inte gick att hyra ut innan fastigheten renoverats. Nima Monfaredgo har bestritt detta och särskilt pekat på att lokalen i fråga t.o.m. hösten 2016 var uthyrd för 420 000 kr per år.

Det är ostridigt att lokalen var vakant vid överlåtelse tidpunkten. Att bostadsdelen tidigare varit uthyrd eller i dag är uthyrd för 20 000 kr per månad ger enligt tingsrätten inte något stöd för den bedömning om förväntade hyresintäkter som gjorts i Svensk Företagsförmedlings värdering. Vad Jesper Bjurström och Maria Edlund uppgett, att de besökte fastighetens bostadsdel då deras uppdragsgivare respektive bolag eventuellt var intresserade av att hyra den, ger mot bakgrund av att bostadsdelen faktiskt inte hyrdes ut inte heller något stöd för Nima Monfaredgos påståenden i denna del. Med hänsyn till vad som är visat angående fastighetens skick vid överlåtelsen och att bostadsdelen var vakant till dess fastigheten renoverats finns det anledning att fästa särskild vikt vid Forum Fastighetsekonomis bedömning även i detta avseende.

Avseende attefallshuset är det i målet ostridigt att det uppfördes på fastigheten efter överlåtelsen. Karl-Jimmy Samuelsson har i förhör uppgett att färdigställda planer på att uppföra ett attefallshus bör anses ge fastigheten ett högre värde. Enligt Markus Persson finns det emellertid alltid en möjlighet att uppföra ett attefallshus avseende fastigheter av den i målet aktuella typen. Tingsrätten anser att Nima Monfaredgo, mot bakgrund av Markus Perssons uppgifter, inte visat att det planerade attefallshuset bör anses ge fastigheten ett högre värde än som framgår av Forum Fastighetsekonomis värdering.

Det är ostridigt att Reservhjulet köptes av Geometri hösten 2015 för en köpeskilling om 5 700 000 kr med avdrag för befintliga lån i Reservhjulet, viss skatt och ränta. Av vad som framkommit ovan framstår det som osannolikt att fastighetens värde skulle ha utvecklats i en så positiv riktning som Nima Monfaredgo gjort gällande. Även detta får anses ge stöd för Forum Fastighetsekonomis värdering av fastigheten.

Det är i och för sig ostridigt att det senare, efter överlåtelsen, mottogs ett slags bud på fastigheten om cirka 8 000 000 kr minus latent stämpelskatt. Detaljerna som framkommit kring detta bud är emellertid så knapphändiga att det enligt tingsrätten inte finns anledning att tillmäta dessa uppgifter någon betydelse vid bedömningen av vad som är visat om fastighetens värde vid överlåtelsepunkten.

Med hänsyn till det ovan anförda framstår de slutsatser som gjorts i Forum Fastighetsekonomis värdering som mer rimliga än de som gjorts i Svensk Företagsförmedlings. Vad den auktoriserade fastighetsförmedlaren Marcus Persson uppgett om sina överväganden och sin bedömning av Svensk Företagsförmedlings värdering stärker denna bedömning.

På grund av det anförda ska Forum Fastighetsekonomis värdering läggas till grund för bedömningen av fastighetens värde. Nima Monfaredgo har således inte visat att fastigheten varit värd mer än 6 000 000 kr vid överlåtelsepunkten. Som konstaterats ovan har Nima Monfaredgo enligt de beräkningar han gett in i målet inte lidit skada för det fall det inte är visat att fastigheten var värd mer än 6 000 000 kr vid tiden för

överlåtelsen. Detta innebär att Nima Monfaredgo oaktat hur bolaget värderas i övrigt inte har visat att han har lidit någon skada när Reservhjulet överläts till HKM.

Vid denna bedömning saknas anledning att pröva om överlåtelsen inneburit en överträdelse av någon av aktiebolagslagens regler. Då Nima Monfaredgo inte har visat att han lidit skada ska käromålet ogillas.

#### *Rättegångskostnader*

Vid denna utgång har Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson rätt till ersättning för sina rättegångskostnader. De har begärt ersättning med 862 125 kr, varav 595 200 kr avser ombudsarvode. Nima Monfaredgo har bestritt skäligheten i det yrkade ombudsarvode och har vitsordat ett belopp om 500 000 kr i denna del.

I målet har Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson haft högre kostnad för ombudsarvode än Nima Monfaredgo. Skillnaden uppgår emellertid endast till ca 60 000 kr. Det begärda beloppet får anses skäligt. Daniel Korhonen och Maximilian Murray Gustafsson ska därför få full ersättning för sina rättegångskostnader. Rätten till ränta följer av lag.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 7 oktober 2020. Prövningstillstånd krävs.

Niklas Wågner

Caroline Hedvall

Erland Koch



## 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](http://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](http://www.hogstodomstolen.se)