



HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE  
Avdelning 4  
Rotel 42

**PROTOKOLL**  
2022-01-13  
Föredragning i  
Göteborg

Aktbilaga 36  
Mål nr ÖÄ 5360-21

## **RÄTTEN**

Hovrättslagmannen Hjalmar Forsberg samt hovrättsråden Roy Johansson och Sara Norman

## **FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE**

Hovrättsfiskalen Victoria Nilsson

## **PARTER**

### **Klagande**

Mary Zeng, 19661014-7248  
Långgatan 62, 664 52 Vålberg

### **Motpart**

1. Lantmäteriet  
Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje
2. Nirbrant Förvaltning AB, 559255-3183  
c/o Therese Nyqvist, Jordalavägen 55, 441 73 Sollebrunn

## **SAKEN**

Lagfart

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Alingsås tingsrätts slutliga beslut den 7 september 2021 i mål Ä 795-21, se bilaga A

---

Målet föredras, varvid följande antecknas.

Mary Zeng har överklagat tingsrätten beslut och begärt att hovrätten upphäver  
Lantmäteriets beslut om lagfart för Nirbrant Förvaltning AB.

Nirbrant Förvaltning AB och Lantmäteriet har motsatt sig ändring av tingsrättens  
beslut.

Hovrätten fattar följande

**BESLUT**, att meddelas den 19 januari 2022

Fastigheten Lerum Sundet 1:20 har utgjort giftorättsgods i äktenskapet mellan Jerker Nirbrant och Mary Zeng. En avhändelse av fastigheten har därmed krävt samtycke från Mary Zeng, se 7 kap. 5 § äktenskapsbalken.

Mary Zeng har endast lämnat samtycke till försäljning av fastigheten. Något samtycke till avhändelse genom gåva har inte funnits. Det har därmed inte funnits förutsättningar att bevilja lagfart för Nirbrant Förvaltning AB.

Hovrätten upphäver Lantmäteriets beslut och avslår Nirbrant Förvaltning AB:s ansökan om lagfart.

**ÖVERKLAGANDE**, se bilaga B

Överklagande senast den 9 februari 2022

Victoria Nilsson



ALINGSÅS TINGSRÄTT

**PROTOKOLL**

2021-09-07

Handläggning i  
Alingsås

Aktbilaga 28

Mål nr

Ä 795-21

Handläggning i parternas utevaro

**RÄTTEN**

Rådmannen Eva Fernqvist

**PROTOKOLLFÖRARE**

Tingsnotarien Isak Grönlund

**PARTER****Klagande**

MARY Yijing Zeng, 19661014–7248

Medborgare i Kina

Långgatan 62

664 52 Vålberg

**Motpart**

Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning

761 80 Norrtälje

**SAKEN**

Överklagande av lantmäteriets beslut

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Lantmäteriets beslut D-2021-00124874, se bilaga 1

Tingsrätten tar del av handlingarna i ärendet och antecknar följande.

Lantmäteriet beviljade den 12 april 2021 ansökan om lagfart för fastigheten Lerum Sundet 1:20 för sökanden Nirbrant Förvaltning AB, 5592255–3183 (Bolaget). I samma beslut gjorde Lantmäteriet bedömningen att det inte förelegat någon gävoavsikt vid överlåtelsen från Jerker Nirbrant [tingsrättens anmärkning] till Bolaget. Lantmäteriet beslutade därför även att Bolaget skulle betala stämpelskatt om 94 690 kr.

Dok.Id 331741

**Postadress**

Box 126

441 23 Alingsås

**Besöksadress**

Södra Ringgatan 23

**Telefon**

0322-793 00

**E-post:** alingsas.tingsratt@dom.se  
www.alingsastingsratt.domstol.se**Telefax****Expeditionstid**

måndag – fredag

08:00–16:00

Mary Zeng har överklagat beslutet och anfört i huvudsak följande. Mary Zeng har endast givit sitt medgivande till att fastigheten Lerum Sundet 1:20 fick överlåtas via försäljning och inte via gåva, vilket nu har skett. Tanken var att använda pengarna från försäljningen till att köpa ett nytt hus. Gåvobrevet undertecknades innan hon hade gett sitt samtycke till försäljning. Mary Zeng yrkar därför, som tingsrätten uppfattat det, att Lantmäteriets beslut om lagfart till Nirbrant Förvaltning AB ska undanröjas.

Jerker Nirbrant, Mary Zengs make, har inkommit med yttrande i målet och har anfört i huvudsak följande. Mary Zeng har inte lämnat sitt medgivande till att han ska ge bort fastigheten som gåva, vilket inte han heller ville. Jerker Nirbrant hade fått ett lånelöfte från Nordea vilket var villkorat med att han inte fick äga fastigheten som privatperson. För att kunna utnyttja lånelöftet var han tvungen att göra om fastigheten till ett bolag och tanken var att han skulle äga bolaget. Hans son, som skulle hjälpa honom att skapa och hantera bolaget, såg dock till att bli ensam ägare för bolaget, vilket inte var målsättningen. Tanken var att Jerker Nirbrant skulle äga bolaget, och att hans son skulle jobba för det. Hans son har lurat honom. Lantmäteriet borde ha informerat Mary Zeng om när företag äger hus, vilket hon inte lämnat sitt medgivande till. Ingen ska kunna ta fastigheten från hans fru utan hennes medgivande. Även Jerker Nirbrant är av uppfattningen att beslutet från Lantmäteriet ska undanröjas.

Lantmäteriet har beretts tillfälle att yttra sig och har anfört i huvudsak följande. Lantmäteriet bestrider Mary Zengs yrkande om att Lantmäteriets beslut om lagfart till Nirbrant Förvaltning AB ska undanröjas. Ärendet vilandeförklarades tidigare under handläggningen vid Lantmäteriet då det saknades samtycke från Mary Zeng till överlåtelsen mellan Jerker Nirbrant och Bolaget. Efter föreläggande har Mary Zeng gett in ett samtycke till Lantmäteriet. Frågan är enligt Lantmäteriet om Mary Zeng i handlingen som betecknats "Medgivande" kan avgränsa att Jerker Nirbrant endast fick försälja fastigheten. Lantmäteriet anser att termen "avhända" i 7 kap. 5 § äktenskapsbalken omfattar alla överlåtelser, dvs köp, byte och gåva utifrån avsikten med den aktuella bestämmelsen. Eftersom samtycket sker i förhållande till avhändelsen ska överklagandet avslås.

Tingsrätten meddelar följande

## BESLUT

Tingsrätten avslår Mary Zengs överklagande. Lantmäteriet beslut står därför fast.

### *Skäl för beslut*

Inledningsvis konstaterar tingsrätten att Mary Zeng enbart överklagat Lantmäteriets beslut beträffande frågan om lagfart, och i förlängningen beslut om stämpelskatt. Tingsrätten saknar mot denna bakgrund möjlighet, såväl som anledning, att pröva om överlåtelsen av den aktuella fastigheten varit civilrättsligt giltig. Prövningen gäller endast om det medgivande Mary Zeng gett in till Lantmäteriet har kunnat ligga till grund för Lantmäteriets beslut om lagfart, eller om hon villkorat det på ett sätt som hindrar Lantmäteriet från att fatta ett sådant beslut.

Det står klart att den aktuella fastigheten utgjort Mary Zengs och Jerker Nibrants gemensamma bostad. Det krävs därför, enligt 7 kap. 5 § första stycket punkten 2 äktenskapsbalken, att Mary Zeng ger sitt samtycke till Jerker Nirbrant för att han ska få avhända sig fastigheten. Med begreppet avhändelse avses såväl försäljning och byte som gåva. Bestämmelsen ger den ena maken medbestämmanderätt och syftar till att skydda maken från överraskande åtgärder med egendomen, från den andra maken. Skyddet är dock av social karaktär och det är det gemensamma hemmet som skyddas. Det spelar därför ingen roll om den andre makens förfogande är ekonomiskt ofördelaktigt eller inte, se lagkommentaren till 7 kap. 5 § äktenskapsbalken, Tottie & Teleman, Norstedts juridik, upplaga 4. Mary Zeng har alltså saknat möjlighet att villkora sitt medgivande till att endast gälla försäljning av fastigheten. Genom medgivandet har hon samtyckt till att Jerker Nirbrant avhänder sig fastigheten, och alltså den gemensamma bostaden. Att hon måhända haft för avsikt att hon och Jerker Nirbrant skulle använda sig av försäljningslikviden för att köpa en ny bostad saknar betydelse. Hennes medgivande är

därför att betrakta som ett samtycke för Jerker Nirbrant att avhända sig fastigheten rent generellt, varför det har kunnat ligga till grund för Lantmäteriets beslut om lagfart.

Mary Zengs överklagande ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (TR-12)

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten senast den 28 september 2021. Överklagandet ges in till tingsrätten men ska vara adresserat till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Isak Grönlund

Protokoll uppvisat/

## LANTMÄTERIET



## UNDERRÄTTELSE

1(2)

Utskriftsdatum Ärendenummer

2021-04-12 D-2021-00124874

D-2021-00124874

Lantmäteriet  
Fastighetsinskrivning  
SE 761 80 Norrtälje  
Telefon: 0771-63 63 63

ALINGSÅS TINGSRÄTT  
Rotel 4

INKOM: 2021-06-21  
MÅLNR: Ä 795-21  
AKTBIL: 25

**Ärendenr:** D-2021-00124874  
**Inskrivningsdatum:** 2021-03-26  
**Innehåll:** Lagfart  
**Fastighet:** LERUM SUNDET 1:20  
**Sökande:** 559255-3183, Nirbrant Förvaltning AB

Alingsås tingsrätt

Ink 2021-04-28

Målnr rotel  
Aktbilaga

**Ansökan har beviljats för:**

559255-3183 Nirbrant Förvaltning AB (1/1, Tillskott)  
Den överlåtelsehandling som skickats in och gäller fastigheten Lerum Sundet 1:20 har rubricerats som gåva.

Lantmäteriet har med anledning av Högsta domstolens avgörande NJA 2013 s. 886 samt NJA 2008 s. 1129 gjort bedömningen att någon gåvoavsikt inte föreligger och att överlåtelsen är ett tillskott till bolag.

Tillskott till bolag är stämpelskattepliktiga enligt 4 § 1 st. 2 p. lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Den stämpelskatt som ska betalas har fastställts till 94 690 kronor.

Beslut i detta ärende har fattats av Kim Andemore.

**Kostnadsspecifikation:**

Stämpelskatt 94.690 SEK Expeditionsavgift 825 SEK

Den här underrättelsen är ett bevis på att lagfart har beviljats och något ytterligare lagfartsbevis kommer inte att skickas ut.

Har du frågor om beslutet eller om eventuella avgifter i ärendet är du välkommen att kontakta Fastighetsinskrivningen. Kontaktuppgifter hittar du längst upp på denna sida.

Om originalhandlingar har skickats in tillsammans med ansökan (exempelvis köpebrev), kommer de att skickas tillbaka i ett separat brev.

När Lantmäteriet samlar in personuppgifter ska myndigheten lämna information om den behandling av personuppgifter som görs. Informationen går att hitta på [www.lantmateriet.se/personuppgifter](http://www.lantmateriet.se/personuppgifter) eller genom att kontakta Kundcenter på telefonnummer 0771-63 63 63.

2210691362



Lantmäteriet  
Fastighetsinskrivning  
SE 761 80 Norrtälje  
Telefon: 0771-63 63 63

Utskriftsdatum Ärendenummer  
2021-04-12 D-2021-00124874

**Delta i vår kundnöjdhetsundersökning**

Vad tycker du som kund om Lantmäteriet? Berätta för oss genom att svara på några frågor. Du kan dessutom vara med och tävla om biobiljetter genom att lämna ett förbättringsförslag. Tack för hjälpen! Gå till undersökningen här: [www.lantmateriet.se/kundsvaer](http://www.lantmateriet.se/kundsvaer)



Om du har en smarttelefon kan du använda den för att läsa av QR-koden och komma till enkäten.





## Hur man överklagar

### Beslut i tvistemål och ärende, tingsrätt

TR-12

Vill du att beslutet 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 beslutets datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

#### Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet 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.
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 beslutet.

#### Vad händer sedan?

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

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 prövningsstillstånd 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)