



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 07
071323

DOM
2020-10-26
Stockholm

Mål nr
T 624-20

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Södertörns tingsrätts dom 2019-12-11 i mål T 7196-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Anna Winbladh Wiktorsson, 19631101-0109
Nannarp 5
573 98 Tranås

Ombud: Advokaten Ola Hansson
Box 715
101 33 Stockholm

Motparter

1. Christina Kreitz, 19630404-0303
Skillebyholm 7
153 91 Järna

2. Erika Kreitz, 19610201-1084
Torsten Alms Gata 49
126 51 Hägersten

Ombud för 1 och 2: Advokaten Per Gröndahl
Box 3371
103 67 Stockholm

3. Ingmari Möller, 19460806-0721
Alingsåsvägen 22
121 48 Johanneshov

Ombud: Advokaten Torbjörn Thalinson
Box 7557
103 93 Stockholm

SAKEN

Fastställelsealan

Dok.Id 1590825

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 670 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
 2. Anna Winbladh Wiktorsson ska ersätta Ingmari Möller för hennes rättegångskostnader i hovrätten med 103 125 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode inklusive mervärdesskatt.
 3. Anna Winbladh Wiktorsson ska ersätta Christina Kreitz och Erika Kreitz för deras rättegångskostnader i hovrätten med 21 875 kr samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode inklusive mervärdesskatt.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Anna Winbladh Wiktorsson har yrkat att hovrätten ska bifalla hennes yrkanden i tingsrätten. Hon har även yrkat att hovrätten ska befria henne från skyldigheten att ersätta Christina Kreitz, Erika Kreitz och Ingmari Möller för deras rättegångskostnader i tingsrätten och förplikta dem att istället ersätta hennes rättegångskostnader där.

Ingmari Möller har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Christina Kreitz och Erika Kreitz har liksom i tingsrätten medgett Anna Winbladh Wiktorssons talan i sak, men motsatt sig yrkandena om rättegångskostnader.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har avgjort målet utan huvudförhandling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på samma sätt som i tingsrätten.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att den princip som Högsta domstolen ställt upp i rättsfallet NJA 2017 s. 289 inte utan vidare kan tillämpas vid förvärv genom gåva eller arv, detta då det precis som tingsrätten anfört finns anledning att skilja ett förvärv genom gåva eller arv från ett förvärv genom köp. Hovrätten delar också tingsrättens bedömning att den fria omsättningsintresse inte gör sig gällande på samma sätt när en fastighetsägare fått sin andel genom gåva eller arv som när denne förvärvat sin andel genom köp. Vidare anser även hovrätten att det i detta fall istället finns starka skäl att respektera den ursprungliga gävgivarens vilja, dvs. att behålla fastigheten inom släkten.

Enligt hovrätten får det också, för frågan om Anna Winbladh Wiktorsson ska vara bunden av hembudsklausulen, stor betydelse att det enligt gävobrevet finns en möjlighet för henne att ta sig ur det gemensamma ägandet och att hon kan sälja sin

andel till en utomstående person om ingen av de andra delägarna skulle vilja köpa hennes andel.

Hovrätten delar alltså tingsrättens slutsats att Anna Winbladh Wiktorsson är bunden av hembudsklausulen i det ursprungliga gåvobrevet och att hon, för att sälja sin andel av fastigheten, först är skyldig att hembjuda den till övriga andelsägare. Tingsrättens dom ska därför inte ändras.

Vid denna utgång ska Anna Winbladh Wiktorsson ersätta Ingmari Möller för dennes rättegångskostnader i hovrätten. Eftersom det, som tingsrätten konstaterat, råder nödvändig processgemenskap mellan motparterna ska Anna Winbladh Wiktorsson även ersätta Christina Kreitz och Erika Kreitz för deras rättegångskostnader. Anna Winbladh Wiktorsson har överlämnat till hovrätten att bedöma skäligheten av motparternas rättegångskostnadsyrkanden. Hovrätten anser att de yrkade beloppen är skäliga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2020-11-23

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kerstin Elserth och Gunilla Schöldström samt tf. hovrättsassessorn Anna Sverker Kabiri, referent



SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

DOM

2019-12-11

Meddelad i

Huddinge

Mål nr

T 7196-19

PARTER**Kärande**

Anna Winbladh Wiktorsson, 19631101-0109

Nannarp 5

573 98 Tranås

Ombud: Advokat Ola Hansson

Box 715

101 33 Stockholm

Svarande

1. Christina Kreitz, 19630404-0303

c/o Roxfelt

Katarinavägen 17 C Lgh 1002

184 51 Österskär

2. Erika Kreitz, 19610201-1084

Torsten Alms Gata 49 Lgh 1101

126 51 Hägersten

Ombud för 1 och 2: Advokat Per Gröndahl

Box 3371

103 67 Stockholm

3. Ingmarie Möller, 19460806-0721

Alingsåsvägen 22 Lgh 1002

121 48 Johanneshov

Ombud: Advokat Torbjörn Thalínsson

Box 7557

103 93 Stockholm

DOMSLUT

1. Anna Winbladh Wiktorssons talan ogillas.
2. Anna Winbladh Wiktorsson ska ersätta Christina Kreitz och Erika Kreitz för rättegångskostnader med 34 375 kr, varav 27 500 kr avser arbete, samt ränta på

Dok.Id 1596354

Postadress

141 84 Huddinge

Besöksadress

Björnkullavägen 5 A

Telefon

08-561 660 60

E-post:sodertorns.tingsratt.avdelning6@dom.se
www.sodertornstingsratt.domstol.se**Telefax****Expeditionstid**måndag – fredag
08:30–16:00

förstnämnda belopp enlig 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

3. Anna Winbladh Wiktorsson ska ersätta Ingmarie Möller för rättegångskostnader med 270 000 kr, varav 216 000 kr avser arbete, samt ränta på förstnämnda belopp enlig 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

BAKGRUND

Parterna äger tillsammans en fastighet med beteckning Värmdö Västerby 5:100, belägen i Värmdö kommun. Fastighetens ursprungliga ägare Ingvar Adolfsson överlät genom gåva fastigheten till sina tre döttrar Ingrid Ögren, Ingemor Kreitz och Ulla Britt Broman. I det gåvobrev som upprättades vid överlåtelsen finns intaget en hembudsklausul med innehållet att del av fastigheten inte får försälas utan att hembudsskyldighet till övriga delägare eller deras lagliga arvingar har iakttagits.

Parterna är barn, d.v.s. lagliga arvingar, till de ursprungliga gåvotagarna. Vissa av dem har fått sin andel i fastigheten genom arv och andra genom gåva från den ursprungliga gåvotagaren. Anna Winbladh Wiktorsson har fått sin andel i fastigheten i gåva av sin mor Ulla Britt Broman. Någon motsvarande hembudsklausul finns inte intagen i det gåvobrev varigenom fastighetsandelen överlåtits till henne.

Tvist har nu uppstått ifråga om Anna Winbladh Wiktorsson i förhållande till övriga delägare är bunden av den hembudsklausul som tagits in i det gåvobrev varigenom hennes mor blivit ägare till fastighetsandelen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Anna Winbladh Wiktorsson har i första hand yrkat att tingsrätten ska fastställa att hon inte är bunden av hembudsklausul intagen i Ingvar Adolfssons gåvobrev, daterat

den 30 oktober 1975. I andra hand har hon yrkat att tingsrätten ska fastställa att hon kan sälja sin andel av fastigheten Värmdö Västerby 5:100 utan att behöva hembjuda den till övriga andelsägare enligt hembudsklausulen i Ingvar Adolfssons gåvobrev, daterat den 30 oktober 1975.

Erika Kreitz och **Christina Kreitz** har medgett Anna Winbladh Wiktorssons talan.

Ingmari Möller har bestritt käromålet.

Samtliga parter har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Anna Winbladh Wiktorsson

Det framgår av rättsfallet NJA 2017 s. 289 att ett villkor i ett gåvobrev som innebär att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen inte är gällande mot en köpare av fastigheten, även om köparen kände till villkoret vid förvärvet. En hembudsklausul är att likställa med en sådan rådighetsinskränkning som var ifråga i detta rättsfall. De skäl Högsta domstolen anförde till grund för att en köpare inte ska vara bunden av sådana förbehåll gör sig gällande även då det varit fråga om en benefik överlåtelse. Anna Winbladh Wiktorsson kan därför inte anses vara bunden av den hembudsklausul som uppställts i det gåvobrev, varigenom hennes mor blev ägare till den fastighetsandel Anna Winbladh Wiktorsson därefter fått i gåva av sin mor.

Ingmari Möller

Förbudet som intagits i det ursprungliga gåvobrevet mot att avyttra sin andel i fastigheten utan hembud omfattar enligt sin lydelse inte enbart gåvotagarna, utan även arvinge till dessa. Eftersom Anna Winbladh Wiktorsson är arvinge till en av

gåvotagarna är hon bunden av hembudsklausulen. Det saknar därvid betydelse att någon hembudsklausul inte har tagits in i det gåvobrev, varigenom hon blev ägare till fastighetsandelen. Principerna i rättsfallet NJA 2017 s. 289 är inte tillämpliga i fråga om en säljare som fått sin andel genom benefikt fång.

DOMSKÄL

Den fråga tingsrätten har att pröva i detta mål är om den som genom gåva blivit ägare till en andel i en fastighet blir bunden av ett villkor om hembud, som uppställts gentemot givaren när denne i ett tidigare skede har fått fastighetsandelen genom gåva.

Samtliga svarandeparter är delägare i den fastighet Anna Winbladh Wiktorssons talan avser. Frågan om hon vid försäljning av sin andel i fastigheten är bunden av den i målet aktuella hembudsklausulen kan inte besvaras olika i förhållande till de olika svarandeparterna, antingen är hon bunden av den gentemot dem alla eller inte bunden i förhållande till någon av dem. Mellan svarandeparterna råder alltså sådan s.k. nödvändig processgemenskap som avses i 14 kap. 9 § andra stycket RB. Enligt denna bestämmelse gäller en rättegångshandling som en medpart företar även till förmån för övriga medparter, även om den strider mot deras rättegångshandlingar. I rättsfallet NJA 1987 s. 500 fann Högsta domstolen att i fall av nödvändig processgemenskap där en svarandepart bestrider käromålet medan en annan medger detta, bestridandet ska beaktas beträffande båda parterna. Tingsrätten beaktar därför Ingmari Möllers bestridande även beträffande Erika Kreitz och Christina Kreitz, trots att de två sistnämnda har medgett Anna Winbladh Wiktorssons talan.

I det rättsfall NJA 2017 s. 289 Anna Winbladh Wiktorsson har hänvisat till prövades frågan om den som köpt en andel i en fastighet blir bunden av ett villkor som uppställts i samband med gåva till säljaren, innebärande att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samägenderättslagen. Högsta domstolen anförde i detta fall att ett villkor om begränsning i förfoganderätten som uppställts vid en överlåtelse av egendom normalt sett endast gäller mellan de parter som ingått

avtalet, men att ett avsteg från denna principiella utgångspunkt anses gälla när villkoret har uppställts i gåvobrev. Villkor av sistnämnda slag respekteras normalt sett i förhållande till mottagarens borgenärer så att egendomen inte får tas i anspråk av dem, till skillnad från vad som hade gällt om villkoret hade varit uppställt vid ett köp (jfr. 5 kap. 5§ UB och NJA 1993 s. 468). Detta synsätt har förklarats med att man bör respektera givarens önskan att trygga mottagarens innehav av egendomen (se NJA II 1968 s. 549). Enligt vad Högsta domstolen angav i NJA 2017 s. 289 är dock av större principiell betydelse i detta sammanhang att den belastning som följer av givarens villkor inte är borgenärsskadlig, när det rör sig om ett värde givaren själv förfogade över och som har tillförts mottagaren vederlagsfritt.

I rättsfallen NJA 1981 s. 897 och NJA 1990 s. 18 har hembudsliknande förbehåll vid benefikt förvärv av fast egendom ansetts kunna antecknas i fastighetsboken, med hänvisning till att förbehållet skulle ha verkan mot tredje man. Högsta domstolen konstaterade i NJA 2017 s. 289 att någon mera bestämd slutsats rörande den sakrättsliga verkan inte kan dras av dessa inskrivningsrättsliga avgöranden. Högsta domstolen anförde i detta fall vidare att de skäl som motiverar att villkoret vid benefikt förvärv gäller mot mottagarens borgenärer saknar relevans ifråga om villkorets verkan mot den som köper egendomen samt att en ordning där villkoret utan vidare följer med egendomen vid försäljning uppenbart skulle hämma den fria omsättningen. Domstolens slutsats blev därför att den som köpt en andel i en fastighet inte utan vidare blir bunden av ett villkor, som föreskrivits i samband med gåva av andelen till säljaren, innebärande att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen.

Tingsrätten gör bedömningen att den princip Högsta domstolen uppställt i NJA 2017 s. 289, gällande det fall då käranden har förvärvat den fastighetsandel denne önskar sälja genom köp, inte är tillämplig i fall då käranden har förvärvat andelen genom gåva. Såsom Högsta domstolen har redogjort för i det aktuella rättsfallet görs gentemot tredje man i form av förvärvarens borgenärer skillnad på om ett villkor om begränsning i förvärvarens förfoganderätt till egendomen uppställts vid ett benefikt fång och när

detta skett vid ett oneröst fång. I det förstnämnda fallet respekteras överlåtarens avsikt i förhållande till mottagarens borgenärer, medan motsatsen gäller när förvärvet skett genom köp. Tingsrätten kan i detta sammanhang inte se någon anledning att göra skillnad på tredje man i form av förvärvarnas borgenärer och tredje man till vilken gåvotagaren överlätit egendomen, i sin tur genom gåva.

Gentemot en kärande som fått en fastighetsandel genom gåva gör sig den fria omsättningens intresse inte gällande på samma sätt som när käranden köpt denna. När käranden som i detta fall fått fastighetensandelen i gåva av en förälder, som i sin tur fått andelen av sin förälder finns istället starka skäl att respektera den vilja den ursprungliga givaren har uttryckt när hembudsklausulen uppställdes, d.v.s. att äganderätten till fastigheten så långt som möjligt ska behållas inom släkten. Anna Winbladh Wiktorssons talan ska därför ogillas.

Rättegångskostnader

Anna Winbladh Wiktorsson har förlorat målet och ska därför åläggas att ersätta Ingmari Möller för hennes rättegångskostnader.

Erika Kreitz och Christina Kreitz har medgett Anna Winbladh Wiktorssons talan, men har trots detta, oavsett utgången i målet, yrkat att hon ska förpliktas ersätta dem för deras rättegångskostnader. I och med att det råder nödvändig processgemenskap mellan svarandeparterna och tingsrätten som en följd av detta har beaktat Ingmari Möllers bestridande även beträffande Erika Kreitz och Christina Kreitz har även de två sistnämnda rätt att av Anna Winbladh Wiktorsson få ersättning för sina rättegångskostnader. Tingsrätten anser att den respektive ersättning svarandena har begärt är skälig.

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

Överklagande ställs till Svea hovrätt, men ges in till tingsrätten senast den 2 januari 2020. Prövningstillstånd krävs.

Maria Böös



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 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