

Till
Högsta domstolen

*Inges endast per e-post till
Svea hovrätt*

19 november 2020

ÖVERKLAGANDE

Klagande:

Anna Winbladh Wiktorsson, 199631101-0109
Nannarp 5
573 98 Tranås

Ombud:

Advokaten Ola Hansson
Advokatfirman Schjødt
Box 715
101 33 Stockholm
Tel: 08-505 501 00
E-post: ola.hansson@schjodt.com

Motparter:

Christina Kreitz, 19630404-0303
Skillebyholm 7
153 91 Järna

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

Ombud:

Advokaten Per Gröndahl
Box 3371
103 67 Stockholm

Motpart:

Ingmari Möller, 19460806-0721
Alingsåsvägen 22
121 48 Johanneshov

Ombud:

Advokaten Torbjörn Thalinson
Box 7557
103 93 Stockholm

Saken:

Fastställsetalan

Överklagad dom:

Svea hovrätts dom meddelad den 26 oktober 2020 i mål T 624-20

1. YRKANDEN

- (1) Anna Winbladh Wiktorsson yrkar att Högsta domstolen, med undanröjande av hovrättens dom, ska bifalla hennes yrkande i tingsrätten. Anna Winbladh Wiktorsson yrkar vidare att Högsta domstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta Christina Kreitz, Erika Kreitz och Ingmari Möller för deras rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten och förplikta dem att istället ersätta hennes rättegångskostnader där.
- (2) Anna Winbladh Wiktorsson yrkar även ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen med belopp som senare kommer att meddelas.

2. SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- (3) Frågan i målet är om en överlåtelsebegräsning i ett gåvobrev avseende en fastighet följer med fastigheten och blir gällande mot den nye ägaren av fastigheten när denne fått fastigheten *i gåva* från den ursprunglige gåvomottagaren.
- (4) Denna fråga är inte avgjord av Högsta domstolen varför rättsläget är osäkert.
- (5) I NJA 2017 s. 289 har Högsta domstolen avgjort att ett gåvovillkor inte följer med egendomen och binder den nya mottagaren om fånget är köp. I rättsfallet anger Högsta domstolen att: "[i] rättsfallen NJA 1981 s. 897 och NJA 1990 s. 18 har hembudsliknande förbehåll vid benefikt förvärv av fast egendom ansetts kunna antecknas i fastighetsregistret, med hänvisning till att förbehållet skulle ha verkan mot tredje man. Men någon mera bestämd slutsats rörande den sakrättsliga verkan kan inte dras av dessa inskrivningsrättsliga avgöranden. Också den rättsvetenskapliga diskussionen har lämnat saken öppen."
- (6) I detta mål framgår av såväl tingsrättens som hovrättens domar att det inte finns avgöranden från Högsta domstolen som ger besked om principen som Högsta domstolen ställt upp i rättsfallet NJA 2017 s. 289, att ett köp som släcker ut ett gåvovillkor kan tillämpas vid fång genom gåva (eller arv).
- (7) Frågan är av stor betydelse i det praktiska rättslivet eftersom det inte är en ovanlig situation att en fastighet, med ett gåvovillkor, genom gåva (eller arv) överläts i flera led och det i senare led, liksom i detta fall, uppstår oenighet om hur fastigheten ska förvaltas. Det är därmed av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.

3. SKÄL FÖR ÄNDRING

- (8) Underrätterna har lagt två utgångspunkter till grund för sin bedömning att Anna Winbladh Wiktorssons talan ska ogillas. De utgår ifrån: (1) att principen som uppställs i NJA 2017 s. 289 inte är tillämplig i de fall då någon erhållit andelen genom gåva; och (2) att den fria omsättningens intresse får vika när någon fått en gåva av den ursprunglige gåvotagaren.
- (9) Dessa två utgångspunkter är felaktiga, eftersom (1) principen i NJA 2017 s. 289 är tillämplig oavsett formen för fång; och (2) den fria omsättningens intresse uppenbart begränsas, om hovrättens dom kvarstår. Detta utvecklas nedan.

- (10) I NJA 2017 s. 289 (punkterna 8 och 9) uttalar HD att "[e]tt villkor om begränsning i förfoganderätten är principiellt sett bara av obligationsrättslig beskaffenhet", att "villkoret binder parterna personligen" samt att "villkor av det slaget respekteras regelmässigt i förhållande till mottagarens borgenärer så att egendomen inte får tas i anspråk av dem." Det är fel av underrätterna att bortse från denna princip och istället finner att gåvovillkoret går längre än att det är av obligationsrättslig beskaffenhet utan istället följer med gåvan och därmed binder andra än gåvomottagaren och dennes borgenärer. Det saknas anledning att göra skillnad på om villkoret följer med egendom om det är fråga om köp, gåva eller arv. Principen torde vara att enbart mottagaren av gåvan är bunden av gåvovillkoren eftersom det enbart är denne mottagare som "obligationsrättsligt" accepterat gåvovillkoren eller, annorlunda uttryckt, kontraherat med gåvogivaren och blivit bunden av villkoren.
- (11) Vidare anför inte Högsta domstolen någonting i NJA 2017 s. 289 som innebär att den fria omsättningens intresse skulle vara mindre vid en gåva från gåvomottagaren i jämförelse med en överlåtelse från gåvomottagaren. Högsta domstolen anför i NJA 2017 s. 289, punkt 12, att de skäl som motiverar ett avsteg från den fria omsättningens intresse – närmast att trygga gåvomottagarens försörjning – inte gör sig gällande mot den som köper egendomen. Detsamma torde gälla för den som får fastigheten i gåva i ett andra led. Den ursprungliga gåvomottagaren har i denna situation frivilligt valt att avhända sig egendomen. Denna situation är helt annorlunda än när ursprungliga gåvotagarens borgenärer försöker komma åt gåvan och därmed kan äventyra syftet med gåvan; att säkerställa gåvomottagarens försörjning.
- (12) HD uttalar följande i NJA 2017 s. 289.
- "[E]n ordning där villkoret utan vidare följer med egendomen vid försäljning – kanske i flera led – skulle uppenbart hämma den fria omsättningen. Konsekvenserna kan bli långtgående och är svåra att överblicka. Det saknas därmed i detta avseende anledning att göra avsteg från den principiella utgångspunkten att vid överlåtelse av egendom binder ett villkor om begränsning i förfoganderätten bara medkontrahenten (här gåvotagaren)."*
- (13) Detta uttalande är lika giltigt vid gåva som vid försäljning. Det är således enbart medkontrahenten, i detta fall de ursprungliga gåvotagarna, som blir bundna av gåvovillkoret.
- (14) Om ett villkor om begränsning i förfoganderätten skulle stå sig i flera led, kan kreativt utformade gåvovillkor låsa in en egendom i en släkt på obegränsad tid. Detta är knappast önskvärt.
- (15) Det kan leda till schismer och osämja i familjer och släkter om gåvovillkor upprätthålls i flera led mellan personer som inte kan samarbeta. Detta illustreras väl i föreliggande mål där nuvarande arvtagare och gåvotagare inte kan samarbeta om samägandet. Naturligtvis kommer dessa motsättningar tendera att öka över generationer med en växande skara av parter.
- (16) Gåvovillkor som låser in fast egendom till personer som inte kan samarbeta hämmar ett effektivt utnyttjande av samhällets resurser i form av fastigheter.

- (17) Sammanfattningsvis bör Högsta domstolen fastställa att den princip, som Högsta domstolen knäsat i NJA 2017 s. 219; att låta inskränkningar i förfoganderätten stå sig mot den ursprunglige gåvotagaren men inte i nästa led, ska gälla. Ett stort antal skäl talar för detta medan det enda som talar emot är respekten för gåvogivarens vilja. Frågan är dock om någon gåvogivare kan överblicka konsekvenserna av begränsning i förfoganderätten i flera led och om det överhuvudtaget är lämpligt att låta en gåvogivare styra över förfogandet över en egendom i flera generationer. Fideikommissinstitutet är sedan länge övergivet.

4. BEVISNING

- (18) Alla omständigheter av relevans är ostridiga så bevisning erfordras inte.

— — —

Stockholm som ovan



Ola Hansson