

HÖGSTA DOMSTOLENS

BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 29 juni 2010

Ö 3108-08

KLAGANDE

Skatteverket

171 94 Solna

Ombud: Verksjurist N-B.M.

MOTPART

N.F.

Ombud: Advokat S.J.

SAKEN

Utmätning

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2008-06-19 i mål ÖÄ 1115-08

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Dok.Id 47321

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post: hogsta.domstolen@dom.se	13:15-15:00
		www.hogstadamstolen.se	

Med ändring av hovrättens beslut fastställer Högsta domstolen tingsrättens beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Skatteverket har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens beslut fastställer tingsrättens beslut.

N.F. har bestritt ändring.

SKÄL

1. Syskonen N.F. och J.F. förvärvade den 31 december 2001 fastigheten X 2:132 med andelar om hälften vardera från sin mor H.F. enligt en handling rubricerad gåvobrev. Där angavs att syskonen skulle utfärda varsin revers på 275 500 kr till modern, att reverserna förföll vid anfordran och att de löpte med tre procents ränta att betalas halvårsvis i efterskott. Vidare angavs bland annat att fastigheten inte fick säljas, in-tecknas eller belånas utan givarens samtycke och att, om någon av gåvotagarna önskade överlåta sin andel av fastigheten, erbjudandet i första hand skulle riktas till den andra gåvotagaren.
2. J.Fs andel av fastigheten utmättes den 24 februari 2006 för J.Fs skulder och Kronofogdemyndigheten beslutade den 12 juni 2006 att hela fastigheten skulle säljas exekutivt. Sedan N.F. överklagat besluten lämnade tingsrätten hennes överklagande utan bifall. Hovrätten har upphävt Kronofogdemyndighetens båda beslut.

3. En föreskrift om överlåtelseförbud gäller enligt 4 kap. 3 § 3 jordabalken vid såväl köp som gåva (jfr 4 kap. 29 §), om den tagits in i fångeshandlingen. Vid köp gäller föreskriften endast parterna emellan och inte mot köparens borgenärer (NJA 1993 s. 468). Vid gåva gäller däremot enligt 5 kap. 5 § första stycket utsökningsbalken att egendom som inte får överlätas inte heller får utmätas.

4. För att överlåtelseförbudet ska gälla mot J.Fs borgenärer och hindra utmätning av fastigheten krävs alltså enligt 5 kap. 5 § utsökningsbalken att H.Fs överlåtelse var en gåva.

5. I målet är ostridigt att det när gåvobrevet utfärdades fanns en muntlig överenskommelse om att inget vederlag skulle utgå. Enligt 4 kap. 1 § andra stycket jordabalken är en sådan sidoöverenskommelse emellertid ogiltig vid köp av fast egendom. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen. Enligt 4 kap. 29 § äger denna bestämmelse motsvarande tillämpning i fråga om gåva. Det innebär att en föreskrift i ett gåvobrev om att ett visst vederlag ska utgå gäller mellan parterna och att en däremot stridande muntlig överenskommelse om att ingen betalning ska erläggas är ogiltig. (En annan sak är att vederlaget i vissa fall kan bli föremål för jämkning enligt 4 kap. 1 § andra stycket tredje meningen.)

6. En utgångspunkt bör vara att jordabalkens bestämmelser blir avgörande för vad som gäller i förhållande till förvärvarens borgenärer. Därav följer att det i gåvobrevet angivna vederlaget ska beaktas vid prövningen av om H.Fs överlåtelse av fastigheten ska betraktas som en gåva, med följd att fastigheten enligt 5 kap. 5 § utsökningsbalken är fredad mot utmätning (jfr NJA 1997 s. 336 beträffande gåvoskatt). Att H.F. före utmätningen

efterskänkte reversfordringarna förändrar inte den bedömningen (jfr NJA 1994 s. 69).

7. Villkoret i gåvobrevet om att visst vederlag skulle utges innebär att fastighetsöverlåtelsen utgör ett s.k. blandat förvärv. Inom civilrätten, exekutionsrätten och skatterätten har ett blandat förvärv ansetts kunna behandlas som en ren gåva under förutsättning att det som helhet har gåvokaraktär. Vid denna bedömning är samtliga omständigheter av betydelse, inte minst vederlagets storlek och art och vad som kan utrönas om gåvoavsikten. När det gäller vederlagets storlek har olika bedömningar gjorts beroende på i vilket sammanhang frågan prövats. Inom skatterätten har t.ex. ett betydande vederlag godtagits medan synen på relationen mellan vederlaget och egendomens värde varit mera restriktiv vid tillämpningen av bestämmelsen om utmätningshinder i 5 kap. 5 § utsökningsbalken. I sådana fall har det krävts att egendomens verkliga värde så påtagligt överstiger vederlaget att överlåtelsen totalt sett framstår som en klar gåvotransaktion. (Se NJA 2008 s. 457 med där anmärkta rättsfall.)

8. Kronofogdemyndigheten har med hänvisning till att fastighetens taxeringsvärde var 730 000 kr beräknat fastighetens marknadsvärde vid överlåtelsen till cirka 973 000 kr. Det innebär att vederlaget, 275 500 kr per hälftenandel, motsvarade drygt 56 procent av fastighetens värde. Fastighetsöverlåtelsen kan under sådana förhållanden inte betraktas som en klar gåvotransaktion, oavsett gåvoavsikten och omständigheterna i övrigt (se NJA 1991 s. 376). Fastigheten är därmed inte fredad från utmätning enligt 5 kap. 5 § utsökningsbalken.

9. Överklagandet ska alltså bifallas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gertrud Lennander, Dag Victor,
Gudmund Toijer, Lena Moore och Göran Lambertz (referent)
Föredragande revisionssekreterare: Örjan Härneskog