

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 12 april 2017

Mål nr

Ö 583-16

## **KLAGANDE**

IW

Ombud: MB

## **MOTPART**

AS

## **SAKEN**

Försäljning enligt samäganderättslagen

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Göta hovrätts beslut 2016-01-11 i mål ÖÄ 2004-15

---

## **HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Högsta domstolen avslår överklagandet.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

IW har yrkat att Högsta domstolen ska avslå ASs ansökan om att fastigheten ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion.

AS har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

## SKÄL

*Inledning*

1. Tillsammans med sina fyra syskon fick IW en mindre fastighet vid Valdemarsvik i gåva av sin far. Enligt vad som föreskrevs i gåvobrevet skulle reglerna i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt inte få göras gällande, ett villkor som syskonen accepterade när de tog emot gåvan. Några år senare sålde de fyra syskonen sina andelar till AS, men IW ville inte sälja sin. Fastigheten kom därför att ägas av AS och IW.
2. Enligt 6 § samäganderättslagen får som huvudregel varje delägare ansöka om att en samägd fastighet för gemensam räkning bjuds ut till försäljning på offentlig auktion.
3. En försäljning enligt 6 § samäganderättslagen leder till att samäganderätten upphör. Rätten att få egendomen utbjuden på offentlig auktion är motiverad av det allmänna intresset att lösa situationer där delägarna inte kan komma överens om förvaltningen av egendomen och samtidigt skydda varje delägars rätt. Den delägare som vill ha till stånd en offentlig försäljning behöver inte ange några skäl för detta.
4. Med hänvisning till 6 § samäganderättslagen har AS ansökt om försäljning av hela fastigheten på offentlig auktion. IW har invänt att villkoret i

gåvobrevet, om att lagen inte är tillämplig, har verkan mot AS och att han därför inte har rätt att få fastigheten såld på detta sätt.

*Frågan i målet*

5. Frågan i målet är om AS, såsom köpare av andelar i fastigheten, är på så sätt bunden av det villkor som föreskrevs i samband med gåvan att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen.

6. I denna fråga har domstolarna resonerat olika men kommit till samma slut. Enligt tingsrätten gäller som huvudregel ett gåvovillkor av detta slag i förhållande till köparen bara om denne är i ond tro. Hovrätten har däremot gjort bedömningen att gåvovillkoret inte kan anses bindande för köparen ens vid ond tro, men att det i vissa oskäligen situationer ändå kan finnas anledning att tillerkänna villkoret verkan mot köparen. Såväl tingsrätten som hovrätten har dock funnit att omständigheterna i detta mål är sådana att villkoret inte är bindande för AS och att han därmed har rätt att få ett beslut om utbudande till försäljning på offentlig auktion.

*Verkan av villkor om begränsningar i förfoganderätt*

7. Vid överlåtelse av egendom kan – såsom gjorts i målet – ställas upp villkor som vilar på egendomen och begränsar ägarens rätt att förfoga över denna, t.ex. ett villkor om att inte avhända sig egendomen eller göra detta endast på visst sätt eller att inte vidta en viss åtgärd rörande egendomen. Ett sådant villkor gäller mellan parterna och binder på vanligt sätt förvärvaren obligationsrättsligt. Ett villkor i ett gåvobrev om att samäganderättslagen inte ska tillämpas på egendomen är alltså normalt bindande för givare och mottagare (jfr NJA 2000 s. 262).

8. Ett villkor om begränsning i förfoganderätten är principiellt sett bara av obligationsrättslig beskaffenhet. Villkoret binder parterna personligen men är inte utan vidare bindande mot den som förvärvar egendomen eller annars har ställning som tredje man, även om denne skulle ha känt till villkoret (jfr bl.a. ”Grammofonskivorna” NJA 1949 s. 645 och ”De enstegstätade fasaderna II” NJA 2015 s. 1040). För att en tredje man ska bli bunden av villkoret mot sin medkontrahents fångesman krävs i princip att den tredje mannen har lovat fångesmannen att följa detta. Om det förhållandet att villkoret inte kan göras gällande mot den tredje mannen medför skada för den som har ställt upp det, kan han enligt allmänna regler i stället ha rätt till ersättning av den som har brutit mot det. Olika sakrättsliga hänsyn kan dock behöva tas beroende på vad för slags villkor det rör sig om.

9. Ett avsteg från den principiella utgångspunkten, att ett villkor om begränsning i förfoganderätten bara är av obligationsrättslig beskaffenhet, anses gälla när villkoret har föreskrivits i gåvobrev. Villkor av det slaget respekteras regelmässigt i förhållande till mottagarens borgenärer så att egendomen inte får tas i anspråk av dem, till skillnad från vad som varit fallet om villkoret hade ställts upp vid ett oneröst avtal (jfr 5 kap. 5 § utsökningsbalken och NJA 1993 s. 468). Det har förklarats med att man bör respektera givarens önskan att trygga mottagarens innehav av egendomen och därmed säkerställa mottagarens försörjning (se NJA II 1968 s. 549). Av större principiell betydelse är att den belastning som följer av givarens villkor inte är borgenärsskadlig, när det rör sig om ett värde som givaren fritt förfogade över och som har tillförts mottagaren vederlagsfritt. Det saknas därför skäl att inte respektera givarens vilja oberoende av vad som ligger bakom den. Ett villkor vid ett benefikt förvärv om att försäljning enligt 6 § samäganderättslagen inte får påkallas anses alltså gällande mot mottagarnas borgenärer (jfr NJA 2007 s. 455).

10. Frågan är nu om ett sådant gåvovillkor har sakrättslig verkan inte bara mot borgenärerna utan även mot den som köper egendomen av mottagaren, dvs. om villkoret följer med egendomen och binder förvärvaren.

11. 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.

12. Det kan konstateras att de skäl som motiverar att villkoret vid ett benefikt förvärv gäller mot mottagarens borgenärer, saknar relevans i fråga om villkorets verkan mot den som köper egendomen. En 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 medkontra-henten (här gåvotagaren).

13. Slutsatsen är att den som köper en andel i en fastighet inte utan vidare blir bunden av ett villkor, som föreskrivits i samband med gåva av andelen till säljaren, om att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Ett sådant villkor har som princip bara obligationsrättslig verkan. Att förvärvaren är i ond tro saknar sakrättslig betydelse.

*Bedömningen i detta fall*

14. Villkoret i gåvobrevet till IW och hennes syskon om att samäganderättslagen inte skulle tillämpas var bindande för dem personligen. Villkoret följde emellertid inte med egendomen vid försäljningen av andelarna och är alltså inte bindande för AS. Detta gäller även om han skulle ha känt till villkoret vid förvärvet.

15. Som domstolarna har funnit föreligger det förutsättningar att bjuda ut fastigheten till försäljning på offentlig auktion.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Johnny Herre,  
Dag Mattsson (referent), Mari Heidenborg och Petter Asp  
Föredragande justitiesekreterare: Pia Nilsson Taari