

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 22 juni 2017

Mål nr

Ö 781-16

KLAGANDE

1. EN B

2. TN

3. TE N

4. ML

MOTPARTER

1. TBs dödsbo

Dödsbodelägare: RE B

Dödsbodelägare: PB

2. RB

3. PM B

Dok.Id 134745

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

SAKEN

Försäljning enligt samäganderättslagen

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2016-01-22 i mål ÖÄ 4831-15

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

EN B, TN, TE N och ML har yrkat att Högsta domstolen avslår RB:s ansökan om att fastigheten ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion.

RB har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

PMB:s och TB:s dödsbo har fått tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

SKÄL

Vad målet i Högsta domstolen gäller

1. När en fastighet ägs gemensamt av flera ska på begäran av någon av dem hela fastigheten bjudas ut till försäljning på offentlig auktion, om något annat inte har avtalats mellan ägarna (se 6 § lagen, 1904:48 s. 1, om samäganderätt; i paragrafen finns också en uppskovsregel som saknar betydelse i målet).

2. Målet gäller verkan av ett hembudsförbehåll i samband med gåva av en fastighetsandel. En första fråga är om förbehållet på så sätt är bindande för gåvotagaren att denne inte med stöd av andelsinnehavet har rätt att begära en försäljning enligt 6 § samäganderättslagen. Om så är fallet uppkommer frågan om hindret består, när gåvotagaren ökar sitt andelsinnehav genom ett tilläggsförvärv utan någon förfogandebegränsning.

Omständigheterna i detta fall

3. Parterna i målet, bland dem RB, äger gemensamt fastigheten X 1:218 som ligger i Hagfors kommun. De har förvärvat sina andelar i fastigheten vid olika tillfällen och genom olika typer av förvärv.

4. RB:s andel i fastigheten har tillkommit genom två förvärv, först genom gåva och sedan genom köp. Enligt villkor i gåvobrevet får den genom gåvan förvärvade egendomen inte säljas fritt förrän övriga delägare har erbjudits men avstått från att köpa den (hembudsförbehåll).

5. Med hänvisning till 6 § samäganderättslagen har RB ansökt om att hela fastigheten ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion. Till stöd för sin ansökan har han åberopat sitt innehav på grund av köpet.

6. Klagandena har invänt att RB på grund av hembudsförbehållet i samband med gåvoförvärvet är förhindrad att begära att fastigheten säljs, eftersom något hembud inte har skett.

7. Tingsrätten biföll RB:s ansökan och utsåg en god man att ha hand om försäljningen av fastigheten. Beslutet överklagades. Hovrätten har avslagit överklagandet.

8. I hovrätten och Högsta domstolen har klagandena anfört att det finns en muntlig överenskommelse om hembud. Påståendet är emellertid inte styrkt,

och det saknas därför anledning att ta ställning till betydelsen av en sådan överenskommelse när det gäller tillämpningen av 6 § samäganderättslagen.

Verkan i sig av hembudförbehållet

9. Överlåtelseförbud och hembudsförbehåll i samband med förvärv av fast egendom genom gåva eller testamente är i princip bindande för mottagaren. Som framgår av rättsfallet NJA 1984 s. 673 förutsätts det vid gåva att det rör sig om en ”klar gåvotransaktion”.

10. I rättsfallet NJA 1989 s. 9 uttalade Högsta domstolen att ett överlåtelseförbud i ett testamente ”måste [...] antas medföra att [testamentstagaren] inte är berättigad att genom egen ansökan utverka” att fastigheten säljs enligt 6 § samäganderättslagen. Med den utgångspunkten ansågs förbudet inte inverka på annan delägars rätt att begära sådan försäljning.

11. Som nämnts kan delägarna avtala om att 6 § samäganderättslagen inte ska gälla. Men vid överlåtelseförbud respektive hembudsförbehåll i samband med förvärv genom gåva eller testamente är det inte fråga om avtal mellan delägarna. Ifall en delägare förfogar över sin andel i strid mot en sådan förfogandebegränsning, så leder det alltså som utgångspunkt inte till något skadeståndsansvar mot övriga delägare. Det hindrar inte att ett avtalsförhållande som omfattar förfogandebegränsningen i vissa fall kan ha uppkommit mellan delägarna. Ett möjligt exempel är att de accepterar en gemensam gåva som är förenad med en sådan begränsning. Det kan heller inte uteslutas att allmänna principer om tredjemansavtal kan leda till bundenhet mot annan delägare.

12. För en tillämpning av 6 § samäganderättslagen bör det dock inte alltid vara tillräckligt att den delägare som begär försäljning är i förhållande till övriga delägare berättigad till det. Fastän det inte framgår av lagtexten kan

således hinder mot en tillämpning tänkas, när delägaren på annan grund än avtal mellan delägarna saknar rätt att förfoga över sin andel. Detta har också antagits i 1989 års avgörande.

13. Förfogandebegränsningar i samband med förvärv av fast egendom genom gåva eller testamente (benefika förvärv) godtas av rättsordningen i åtminstone vissa fall. Det är då fråga om undantag från vad som gäller i allmänhet. Ordningen motiveras av den hänsyn till givarens respektive testators vilja, som bör visas vid benefika egendomsavhändelser. När rättsordningen på det viset och på den grunden godtar en förfogandebegränsning, bör inte 6 § samäganderättslagen tillämpas så att givarens eller testators vilja åsidosätts. Att begränsningen i delägarens förfoganderätt inte grundar någon självständig rätt för de övriga delägarna saknar mot den bakgrunden betydelse. Detsamma gäller det förhållandet att en givare i princip inte kan göra gällande en förfogandebegränsning mot en förvärvare, ens om denne är i ond tro (jfr Högsta domstolens beslut den 12 april 2017 i mål Ö 583-16).

14. Det låter sig diskuteras om RB:s gåvoförvärv utgör en sådan ”klar gåvotransaktion” som är en förutsättning för att han ska vara bunden av hembudsförbehållet. Utredningen ger vid handen att viss betalning för andelen har skett. Parterna har emellertid inte argumenterat kring vad det kan innebära. Men om RB på grund av det efterföljande tilläggsförvärvet under alla förhållanden har rätt till försäljning enligt 6 § samäganderättslagen, har det ingen betydelse huruvida hembudsförbehållet är bindande. Högsta domstolen övergår därför till att pröva betydelsen av det förvärvet.

Betydelsen av det efterföljande tilläggsförvärvet

15. Om RB i sig skulle vara bunden av hembudsförbehållet i samband med gåvan, så skulle han – tilläggsförvärvet förutan – inte ha rätt till en försäljning enligt 6 § samäganderättslagen. Det beror emellertid inte på att de övriga delägarna är berättigade enligt hembudsförbehållet utan på att ett verksamt förbehåll ska respekteras av rättsordningen (se p.13).

16. Som har konstaterats i det föregående godtas förfogandebegränsningar i samband med förvärv av fast egendom genom gåva eller testamente av hänsyn till givarens respektive testators vilja. Det hänsynstagandet är emellertid inte skäl för att låta begränsningen omfatta mer än vad som svarar mot egendomen. När ett benefikt fång av en egendomsandel är förenat med en förfogandebegränsning, saknas det därför anledning att låta begränsningen omfatta mer av mottagarens andelsinnehav än vad som svarar mot det benefika fånget.

17. Av det sagda följer att i den mån innehavet genom t.ex. ett tilläggsförvärv är större än vad som svarar mot det benefika fånget, så förfogar mottagaren över den överskjutande delen utan hinder av förfogandebegränsningen. I linje med det gäller att den överskjutande delen är åtkomlig för mottagarens borgenärer, även om detta inte skulle gälla för den egendomsandel som har mottagits genom gåva eller testamentariskt förordnande.

18. Det föregående innebär att RB inte är hembudspliktig för hela sitt andelsinnehav utan endast för en del av detta. Innehavet av den del som inte omfattas av någon förfogandebegränsning berättigar honom att påkalla försäljning enligt 6 § samäganderättslagen.

Slutsats

19. Slutsatsen är att även om RB skulle vara bunden av hembudsförbehållet, så har han rätt att få till stånd en försäljning av fastigheten enligt sin ansökan. Överklagandet ska följaktligen avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ann-Christine Lindeblad (referent), Kerstin Calissendorff, Stefan Johansson och Petter Asp
Föredragande justitiesekreterare: Riikka Liljenfeldt