

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 25 maj 2018

Mål nr

Ö 4970-16

PARTER

Klagande

JO

Motpart

1. GO

2. JeO

3. CS

SAKEN

Försäljning av samägd jordbruksfastighet

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2016-10-19 i mål ÖÄ 339-16

Dok.Id 147942

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.hogstodomstolen.se	

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut förordnar Högsta domstolen att fastigheten X 1:5, för parternas gemensamma räkning, ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion. Advokaten MH, utses till god man att ombesörja auktion, fördela köpeskillning och utfärda köpebrev.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

JO har yrkat att Högsta domstolen bifaller hans ansökan om att fastigheten X 1:5 ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion.

GO och JeO har motsatt sig att hovrättens beslut ändras, medan CS har medgett ändring.

SKÄL

Frågan i Högsta domstolen

1. Målet gäller vilken verkan det har att ett överlåtelseförbud ställts upp i samband med en gåva av en andel av en jordbruksfastighet i en situation då gåvotagaren vid något annat tillfälle har förvärvat andel i fastigheten utan någon förfogandebegränsning. Frågan i målet är om gåvotagaren är förhindrad att begära en försäljning enligt 13 § lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter (1989 års lag).

Bakgrund

2. Parterna i målet, bland dem JO, äger gemensamt fastigheten X 1:5 med en fjärdedel var. GO och JeO är syskon till JO. CS är änka efter syskonens avlidne bror.

3. JO har förvärvat sitt andelsinnehav i fastigheten vid tre tillfällen. Han gjorde två av sina förvärv från sina föräldrar 1972 och 2003. Det sista förvärvet skedde 2010 i form av en gåva från en bror som inte är part i målet.

4. För förvärvet 2003 upprättades ett gemensamt gåvobrev i vilket samtliga syskon upptogs som gåvotagare och föräldrarna som givare. I ett villkor i gåvobrevet angavs följande. ”Överlåtelse av erhållen egendom får endast ske till bröstarvinge utan övriga delägares medgivande. Om överlåtelse skall ske till annan delägare i fastigheten skall då gällande taxeringsvärde vara det pris som skall gälla.” I samband med förvärven 1972 och 2010 föreskrevs inte några villkor om begränsning i förfoganderätten.

5. JO har ansökt om att fastigheten ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion. Till stöd för ansökan har han bl.a. åberopat att i vart fall förvärvet 1972 är fritt från förfogandebegränsning och att det därför inte föreligger något hinder mot att bifalla hans begäran.

6. GO och JeO har invänt att JO på grund av villkoret i samband med 2003 års gåva är förhindrad att begära att fastigheten säljs, eftersom de inte har samtyckt till försäljning och föräldrarnas vilja bör respekteras.

7. Tingsrätten avslag JOs ansökan om försäljning. Hovrätten har avslagit hans överklagande.

8. Tingsrätten och hovrätten har gjort sin prövning enligt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Eftersom fastigheten är taxerad som lantbruksenhet och inte har färre än tre delägare ska emellertid 13 § 1989 års lag tillämpas. I fråga om förfarandet vid en försäljning ska samäganderättslagen tillämpas. (Se 1 § 1989 års lag och prop. 1988/89:9 s. 44.)

Försäljning enligt 1989 års lag

9. Av 13 § 1989 års lag följer att varje delägare hos rätten kan begära att fastigheten ska försälas på offentlig auktion, men att rätten inte ska besluta om försäljning om någon av de övriga delägarna visar synnerliga skäl för anstånd.

10. Bestämmelsen i 13 § 1989 års lag överensstämmer innehållsmässigt med 6 § samäganderättslagen med den skillnaden att det enligt 1989 års lag inte går att avtala bort rätten att begära försäljning (se 1 § andra stycket 1989 års lag).

Verkan av villkor om begränsningar i förfoganderätt

11. Förfogandebegränsningar, bl.a. överlåtelseförbud, i samband med gåva av fast egendom har godtagits av rättsordningen åtminstone i vissa fall och är då bindande för mottagaren. Det ska då vara fråga om en ”klar gåvotransaktion” (se NJA 1984 s. 673). 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 en fastighet säljs enligt 6 § samäganderättslagen.

12. Att förfogandebegränsningar av nu aktuellt slag har ansetts innebära ett hinder mot försäljning enligt samäganderättslagen har motiverats av respekt för givarens respektive testators vilja (jfr NJA 2017 s. 550 p. 13).

13. Det förhållandet att rätten till försäljning enligt 1989 års lag är tvingande i relationen mellan delägarna har inte ansetts hindra att det är möjligt att vid gåva ställa upp villkor som med bindande verkan inskränker mottagarens rätt att begära försäljning enligt 13 § (se NJA 1997 s. 72).

14. Respekten för givarens vilja har alltså getts genomslag även vid gåva av samägd jordbruksfastighet. Ett giltigt gåvovillkor om överlåtelseförbud förhindrar således en försäljning även enligt 1989 års lag, i vart fall om begäran görs med stöd av ett andelsinnehav som till sin helhet är belastat med sådant förbud.

Innehav av andel som endast till en del är förenad med förfogandebegränsning

15. Hänsynen till givarens respektive testators vilja har vid tillämpning av samäganderättslagen inte ansetts motivera att en förfogandebegränsning ska omfatta mer än vad som svarar mot den egendom som överläts i samband med att villkoret föreskrevs (se NJA 2017 s. 550 p. 16, jfr NJA 1989 s. 9).

16. Lagstiftaren har i fråga om jordbruksfastigheter understrukit vikten av att ge förutsättningar för rationalisering inom jord- och skogsbruket (se prop. 1988/89:9 s. 13). Intresset av att inte hämma den fria omsättningen på det området får anses särskilt starkt. Den rättsgrundsats som slogs fast i rättsfallet NJA 2017 s. 550 bör alltså tillämpas även beträffande jordbruksfastigheter. Det innebär att en samägare av en jordbruksfastighet vars innehav är större än vad som svarar mot det benefika fång för vilket en förfogandebegränsning gäller, bör kunna förfoga över den överskjutande delen utan hinder av förfogandebegränsningen. Det bör alltså vara möjligt att begära försäljning enligt 13 § 1989 års lag med stöd av den överskjutande delen.

17. En givare kan inte uppställa en gåvoföreskrift i efterhand (se NJA 1994 s. 69, jfr 4 kap. 3 § 3 och 29 § jordabalken). Det saknar därmed betydelse för bedömningen huruvida den överskjutande delen har förvärvats som gåva från samma givare vid ett tidigare tillfälle, om det då inte föreskrevs någon förfogandebegränsning.

Bedömningen i detta fall

18. Villkoret i 2003 års gåvobrev innebär till sin lydelse ett överlåtelseförbud. Det kan i och för sig diskuteras om det förvärvet, med hänsyn till det vederlag som föreskrevs, utgör en sådan ”klar gåvotransaktion” som är en förutsättning för att det ska vara fråga om en bindande förfogandebegränsning. Ingen av parterna har emellertid gjort gällande att förvärvet inte ska anses som

gåva. I det läget saknas anledning att vid prövningen utgå från annat än att det var en gåva. Överlåtelseförbudet är därmed bindande såvitt avser den delen av JOs andelsinnehav.

19. JOs andel i fastigheten härrör emellertid från flera olika förvärv. Parterna har inte uttryckligen argumenterat kring vilken betydelse överlåtelseförbudet vid gåvan 2003 skulle kunna ha för 2010 års förvärv (jfr NJA 2017 s. 289). Denna frågeställning saknar dock betydelse för bedömningen. Det står nämligen klart att 2003 års överlåtelseförbud inte har någon verkan i förhållande till det förvärv – fritt från förfogandebegränsning – som JO gjorde från sina föräldrar 1972.

20. Det nu sagda innebär att överlåtelseförbudet inte gäller för hela JOs andelsinnehav. Innehavet av den del som han förvärvade 1972 berättigar honom att påkalla försäljning enligt 13 § 1989 års lag. Då det inte föreligger något annat hinder mot försäljning, ska ansökan om försäljning på offentlig auktion bifallas. MH har förklarat sig villig att åta sig uppdraget som god man.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Ingemar Persson, Svante O. Johansson, Stefan Johansson och Malin Bonthron (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Cecilia Andgren