

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 1 oktober 2021

Mål nr

T 6178-20

## **PARTER**

### **Klagande**

AWW

Ombud: Advokat OH

### **Motparter**

1. CK

2. EK

Ombud för 1 och 2: Advokat PG

3. IM

Ombud: Advokaterna TT och RS

## **SAKEN**

Fastställsetalan

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2020-10-26 i mål T 624-20

---

**DOMSLUT**

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom i huvudsaken och fastställer att AWW i förhållande till CK, EK och IM inte är bunden av hembudsskyldigheten i IAs gåvobrev den 30 oktober 1975 avseende fastigheten VV 5:100.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom också i fråga om rättegångskostnader och befriar AWW från skyldigheten att ersätta CK, EK och IM för deras rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar CK, EK och IM att solidariskt ersätta AWW för hennes rättegångskostnader

- i tingsrätten med 223 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 december 2019, och
- i hovrätten med 105 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 26 oktober 2020.

CK, EK och IM ska solidariskt ersätta AWW för hennes rättegångskostnad i Högsta domstolen med 115 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

Vid den slutliga fördelningen mellan CK, EK och IM av ansvaret för AWWs rättegångskostnader i tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen ska IM betala hela kostnaden.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

AWW har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att hon inte är bunden av föreskriften om hembudsskyldighet i IAs gåvobrev den 30 oktober 1975 avseende fastigheten VV 5:100. I andra hand har hon yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att hon kan sälja sin andel i fastigheten utan att behöva hembjuda den till övriga andelsägare enligt föreskriften.

AWW har också yrkat att Högsta domstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta motparterna för deras rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten och tillerkänna henne ersättning för rättegångskostnader där.

CK och EK har medgett AWWs talan i sak men motsatt sig yrkandet om rättegångskostnader.

IM har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

### Bakgrund

1. IA överlät genom gåva i oktober 1975 till sina tre döttrar varsin tredjedel av fastigheten VV 5:100. I gåvobrevet finns en föreskrift om att del av fastigheten inte får säljas utan att hembudsskyldighet till övriga gåvotagare eller deras lagliga arvingar har iakttagits och att lösenbeloppet ska utgöras av andelens del i fastighetens taxeringsvärde.
2. Parterna i detta mål är barn till de ursprungliga gåvotagarna. Vissa av dem har fått sin andel i fastigheten genom arv och andra genom gåva. De är nu gemensamt ägare till fastigheten.

3. AWW har i enlighet med ett gåvobrev fått sin andel i fastigheten (1/3) av sin mor. Detta gåvobrev innehåller inte någon föreskrift om hembudsskyldighet.

4. Målet avser inte tolkningen av IAs gåvobrev utan gäller enbart huruvida AWW är bunden av föreskriften om hembudsskyldighet i gåvobrevet. Både tingsrätten och hovrätten har funnit att hon är bunden av föreskriften och har därför ogillat hennes talan.

### **Frågan i Högsta domstolen**

5. Frågan är om en föreskrift om hembudsskyldighet i ett gåvobrev avseende en andel av en fastighet är bindande även för den som har fått fastigheten i gåva av den ursprungliga gåvotagaren.

### **Rättsliga utgångspunkter**

6. I ett överlåtelseavtal avseende fast eller lös egendom kan det tas in olika slags villkor som inskränker förvärvarens rätt att förfoga över egendomen. Ett sådant villkor har dock normalt enbart obligationsrättslig verkan. Villkoret gäller därför inte utan vidare gentemot förvärvare i senare led (jfr exempelvis "Gåvovillkoret om samäganderättslagen" NJA 2017 s. 289 p. 8, jfr även "Grammofonskivorna" NJA 1949 s. 645).

7. Vissa inskränkningar i förfoganderätten kan emellertid ha verkan också gentemot tredje man. Om och i vilken utsträckning så är fallet kan vara beroende av bl.a. om det är fast egendom som överläts samt vilket slag av villkor som det rör sig om. (Jfr "Andelsägarens överlåtelseförbud" NJA 1989 s. 9 och "Gåvovillkoret om samäganderättslagen" p. 8 och 9.)

8. I detta sammanhang finns det anledning att särskilt beröra begränsningar av möjligheten att överlåta fast egendom som erhållits genom gåva. Bland sådana begränsningar märks såväl generella överlåtelseförbud som

villkor om att egendomen får överlåtas först sedan en viss person eller vissa personer har lämnat sitt samtycke till överlåtelsen eller erbjudits att själva köpa den.

9. Högsta domstolen konstaterade i rättsfallet ”Hembudsanteckningen i fastighetsboken” NJA 1981 s. 897 att vid gåva av fast egendom har ett överlåtelseförbud i princip giltighet mot både gåvotagare och tredje man (jfr även ”Hembudsskyldigheten och utmätningsförbudet” NJA 1989 s. 696). Detsamma ansågs gälla i fråga om ett villkor om att de som hade fått fastighetsandelar i gåva måste, innan de sålde andelarna, erbjuda övriga gåvotagare eller deras rättsinnehavare att köpa andelarna. Rättsfallet har dock i senare avgöranden inte lagts till grund för någon mer bestämd slutsats om hur långt de sakrättsliga verkningarna av sådana villkor sträcker sig; att villkor gäller mot tredje man är också att uppfatta som ett undantag från vad som allmänt gäller, nämligen att förfogandeinskränkningar bara har obligationsrättslig verkan och binder parterna i överlåtelseavtalet (p. 6 i det föregående, jfr ”Gåvovillkoret om samäganderättslagen” p. 11 och ”Samägandet och hembudet” NJA 2017 s. 550 p. 13).

10. Att förbehåll av de nu angivna slagen har giltighet gentemot tredje man innebär att om fastigheten överlåts i strid med förbehållet, så kan överlåtelsen vara att bedöma som ogiltig. Tredje man som är i ond tro riskerar därmed att inte kunna göra sitt förvärv gällande (jfr uttalandena i Henrik Hessler, Allmän sakrätt, 1973, s. 463 ff. och Knut Rodhe, Handbok i sakrätt, 1985, s. 617 f., uttalanden som dock inte direkt tar sikte på den nu aktuella situationen med gåvor i flera led).

11. De som skulle kunna göra en sådan ogiltighetspåföljd gällande kan dock avstå från det. Det kan också vara så att förfogandeinskränkningen inte omfattar alla slag av överlåtelser utan är begränsad till att gälla exempelvis försäljning av egendomen. Fastigheten kan därför, trots den mot gåvotagaren gällande inskränkningen, komma i en ny ägares hand. Frågan blir då om tredje

man, dvs. den nya ägaren, kommer att vara bunden av inskränkningen i samma omfattning som sin fångesman eller, annorlunda uttryckt, om inskränkningen följer med egendomen även om den inte upprepas i den nya fångeshandlingen (jfr 4 kap. 29 § och 20 kap. 14 § jordabalken).

12. Vissa uttalanden i den juridiska litteraturen kan tolkas i den riktningen (jfr Örjan Telemann, Föreskrifter vid gåva, Juridisk Tidskrift 2015/16 s. 824 ff. samt Peter Strömberg och Laila Zackariasson, Sakrätt beträffande fast egendom, 2021, s. 254 ff.). Det kan också, särskilt i fråga om vidareöverlåtelser inom en familj, vara naturligt att göra jämförelser med vad som gäller vid arvsrättsliga fång; förvärvaren får då i allmänhet anses vara bunden av samma förfogandeinskränkningar som arvlåtaren.

13. Varken rättspraxis eller den juridiska litteraturen ger emellertid något entydigt stöd för att förfogandeinskränkningar av nu aktuellt slag skulle ha denna långtgående verkan även gentemot tredje man som har förvärvat fast egendom genom ett singularfång, t.ex. köp eller gåva. Den principiella utgångspunkten att avtalade inskränkningar binder enbart avtalsparterna har Högsta domstolen betonat även i fastighetsrättsliga sammanhang (se ”Gåvovillkoret om samäganderättslagen” p. 8).

14. Vad som normalt anförs till stöd för att – åtminstone i vissa fall – goda begränsningar i förfoganderätten vid förvärv av fast egendom genom gåva är respekten för givarens vilja att trygga mottagarens innehav av egendomen. Givarens intresse har antagits ofta bottna i en önskan att säkerställa mottagarens försörjning, något som utgjort skäl för att begränsningen ska gälla i förhållande till mottagarens borgenärer (jfr NJA II 1968 s. 549 om förslag till ändringar i lagstiftningen om utsökning, numera 5 kap. 5 § utsökningsbalken). Vad som framför allt har betonats under senare tid är att begränsningar vid gåva typiskt sett inte skadar borgenärernas intressen, när givaren fritt kunnat förfoga över värdet och mottagaren har tillförts egendomen utan något vederlag som minskat mottagarens övriga tillgångar; det har ansetts motivera

en respekt för givarens vilja oberoende av vad som ligger bakom den (”Gåvovillkoret om samäganderättslagen” p. 9). Skäl av detta slag kan emellertid inte anses ha samma tyngd när gåvans mottagare i sin tur skänker bort egendomen utan någon motsvarande begränsning. Den ursprunglige givarens intresse har i de fallen tunnats ut och den första mottagaren har i sin egenskap av givare i det andra ledet inte önskat skydda egendomen utan i stället velat åstadkomma att nästa mottagare inte ska vara bunden av några begränsningar.

15. Högsta domstolen har i sin praxis ställt sig avvisande till att utsträcka rättsordningens respekt för en givares vilja om framtida brukande och innehav av en fastighet till att även hindra annan andelsägare än den som är obligationsrättsligt bunden av ett överlåtelseförbud från att begära försäljning av en fastighet enligt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (se ”Andelsägarens överlåtelseförbud”). Högsta domstolen har vidare ansett att en hembudsskyldighet som gåvotagaren har förbundit sig till gentemot givaren inte utgjorde hinder för gåvotagaren att begära försäljning enligt 6 § samäganderättslagen, när denne hade förvärvat ytterligare en andel av fastigheten utan någon förfogandebegränsning (se ”Samägandet och hembudet”).

16. En ordning där överlåtelseförbud och liknande förbehåll följer med egendomen skulle också ha klara nackdelar. Inskränkningar i förfoganderätten som gällt tidigare i kedjan av överlåtelser skulle inte utan vidare vara synbara för utomstående vid förvärv i senare led. Detta är ägnat att öka risken för rättsförluster, både för kreditgivare och den som skulle vara berättigad genom förbehållet. I sammanhanget kan noteras att 20 kap. 14 § jordabalken förutsätter att vid inskrivning av ett förvärv som är förenat med en inskränkning i förvärvarens rätt att överlåta egendomen ska det i fastighetsregistret föras in en anteckning om inskränkningen. Det är emellertid inte möjligt att i samband med en vidareöverlåtelse, där fångeshandlingen inte upprepar inskränkningen,

knyta den tidigare anteckningen till den nya förvärvaren av fastigheten så att även denne framstår som bunden av inskränkningen.

17. Överlåtelsebegränsningar av det angivna slaget torde vara särskilt vanliga när en fastighet ges bort till flera och därmed kommer att innehas med samäganderätt. En ordning där begränsningen följer med egendomen skulle riskera att leda till inlåsnings effekter på så vis att samägandeförhållanden som har visat sig inte fungera blir bestående under mycket lång tid.

18. Det finns i många fall anledning för rättsordningen att respektera en givares önskan om fastighetens framtida brukande och innehav. Det intresset förutsätter emellertid inte att överlåtelseförbud och liknande förfogandeinskränkningar utan vidare följer med när gåvotagaren senare överlåter fastigheten till annan. Intresset kan i stället tillgodoses genom att gåvobrevet utformas på ett sådant sätt att gåvotagaren förpliktas att i samband med en vidareöverlåtelse genom gåva föra in motsvarande inskränkningar i det nya gåvobrevet. Därmed blir det också möjligt att göra inskränkningarna synbara för andra genom anteckning enligt 20 kap. 14 § jordabalken.

19. Slutsatsen är därmed att en föreskrift om hembudsskyldighet i ett gåvobrev avseende en andel av en fastighet inte är bindande för den som har fått fastigheten i gåva av den ursprungliga gåvotagaren.

### **Bedömningen i detta fall**

20. AWW grundar sin rätt till fastigheten på ett gåvobrev från hennes mor. Detta gåvobrev innehåller ingen begränsning av hennes rätt att sälja sin andel av fastigheten.

21. AWWs mor hade fått fastighetsandelen i gåva från sin far IA. Gåvobrevet innehöll inte något förordnande om gåvosuccession.



22. Något avtal mellan AWW och övriga delägare som begränsar hennes rätt att sälja fastigheten har inte gjorts gällande.

23. Den begränsning i rätten att sälja fastigheten som kommer till uttryck i gåvobrevet från IA gäller enbart de ursprungliga gåvotagarna och dem som genom universalfång har trätt i deras ställe. Begränsningen gäller därmed inte för AWW.

24. AWW har därför rätt att sälja sin andel i fastigheten utan att först erbjuda övriga andelsägare att köpa den.

### **Rättegångskostnader**

25. Vid denna utgång ska IM, CK och EK ersätta AWW för rättegångskostnader i tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen. Kostnaderna är skäliga.

26. CK och EK, som i Högsta domstolen har vidhållit sin i tidigare instanser angivna inställning i rättegångskostnadsfrågan, får därmed anses ha yrkat att Högsta domstolen ska pröva fördelningen av betalningsansvaret. Mellan svarandeparterna har det förelegat nödvändig processgemenskap. CK och EK har i samtliga instanser medgett AWWs talan. AWWs rättegångskostnader får därmed anses vara hänförliga till IM. Hon ska därför – svarandeparterna emellan – svara för AWWs rättegångskostnader (18 kap. 11 § rättegångsbalken).

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Kerstin Calissendorff (referent), Sten Andersson, Eric M. Runesson (skiljaktig) och Stefan Reimer (skiljaktig)  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Martina Bozzo

## SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Eric M. Runesson och Stefan Reimer är skiljaktiga och anför följande.

Vi anser att hovrättens domslut i huvudsaken ska fastställas.

Vi ansluter oss till majoritetens domskäl i punkterna 1–5 men anser att domskälen i huvudsaken därefter ska ha följande lydelse.

6. För köp och gåva av fast egendom gäller särskilda formkrav. Enligt 4 kap. 3 § 3 och 29 § jordabalken måste bland annat ett villkor som inskränker köparens eller gåvotagarens rätt att överlåta fastigheten tas in i köpehandlingen eller gåvohandlingen för att inte vara ogiltig. Hembudsklausuler som i realiteten innebär en förköpsrätt för övriga fastighetsandelsägare räknas som sådana avtalsvillkor. Ett villkor av nu aktuellt slag ska också antecknas i fastighetsregistret enligt 20 kap. 14 § jordabalken, vilket medför att en förvärvare inte kan vara i god tro i förhållande till förfogandeinskränkningsen (18 kap. 8 § jordabalken).

7. En bestämmelse i ett avtal mellan delägare i en fastighet om inbördes förköpsrätt anses som huvudregel inte vara bindande. Ett undantag görs dock för bestämmelser om inbördes förköpsrätt som uppställs i samband med gåva såvida bestämmelsen tas in i gåvohandlingen (jfr NJA 1990 s. 18 och NJA 1984 s. 673). Parterna i gåvotransaktionen blir då obligationsrättsligt bundna av bestämmelsen.

8. Gåvan kan vara ett led i givarens försök att trygga ett önskemål om att hålla fastigheten inom familjen. Detta kan ske i form av ett förordnande om successiv äganderätt mellan parterna, varvid t.ex. gåvotagarnas bröstarvingar kan inträda som ägare efter gåvotagarna (jfr Gösta Walin och Göran Lind,

Kommentar till Ärvdabalken, del I, 6 uppl., 2008, s. 263). Även ofödda kan förordnas att inträda som ägare inom ramen för lagen (1930:106) om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. (Jfr prop 1970:20 del B 1 s. 156.)

9. Den som inte är part (eller förmånstagare) i gåvotransaktionen blir inte obligationsrättsligt bunden av bestämmelsen, dock att en tredje man som inträder som universalsuccessor (arvtagare eller testamentstagare) efter en part ådrar sig bundenhet. Bestämmelsen kan också ha rättsverkningar i förhållande till gåvotagarens borgenärer på så sätt att gåvan blir utmätningsfri enligt 5 kap. 5 § utsökningsbalken (jfr ”Hembudsanteckningen i fastighetsboken” NJA 1981 s. 897, ”Hembudsskyldigheten och utmätningsförbudet” NJA 1989 s. 696 och NJA 1990 s. 18).

10. En enkel grundsats om att hembudsklausuler och andra förfoganderättsbegränsningar bara binder parterna kan alltså inte upprätthållas. Det förhållande att en sådan klausul kan ha rättsverkningar för gåvotagarens borgenärer (tredje man) visar att respekten för en givares vilja är en utgångspunkt som inte bör frångås till förmån för tredjemansintressen utan att det finns starkt vägande skäl.

11. Frågan är då också om det finns anledning att göra skillnad på tredje man i form av gåvotagarens borgenärer och tredje man i form av senare förvärvare (singularsuccessor) till vilken gåvotagaren i sin tur överlätit egendomen genom gåva (se bl.a. NJA 1993 s. 529 som i litteraturen har anförts som stöd för att ett överlåtelseförbud i samband med en benefik överlåtelse har verkan även mot förvärvarens ondtroende singularsuccessorer, jfr Peter Strömgren och Laila Zackariasson, Sakrätt beträffande fast egendom, 2021, s. 254 ff. och Torkel Gregow, Samägd egendom, 2 uppl. 2021, s. 204 f.).

12. Den fria omsättningens intresse gör sig inte gällande på samma sätt vid gåva som vid ett köp, särskilt inte när det är fråga om gåva mellan närstående. Ett villkor om hembudsskyldighet med därav följande förköpsrätt innebär också en mindre inskränkning i gåvotagarnas förfoganderätt än ett generellt överlåtelseförbud, eftersom det står delägarna fritt att sälja sin andel så länge de först gett övriga delägare tillfälle att köpa andelen (jfr ”Hembuds-anteckningen i fastighetsboken”). Den fria omsättningens intressen kan således inte anses vara ett tillräckligt skäl för att frångå utgångspunkten att givarens vilja bör respekteras.

13. Det finns alltså i regel skäl att i samband med benefika överlåtelser respektera den ursprungliga gåvogivarens vilja hur det ska förfogas över egendomen, exempelvis genom att försöka möjliggöra att den stannar inom den närmsta släkten eller inom en viss krets personer. (Se NJA II 1968 s. 549, ”Hembudsskyldigheten och utmätningsförbudet” och ”Samägandet och hembudet” p. 13.)

14. Bestämmelserna i 1930 års lag har i den juridiska litteraturen dock ansetts innebära vissa begränsningar av hur långt gåvovillkor om överlåtelseförbud och nyttjanderättsförbud kan få verkan i senare släktskapsled. Med hänvisning till vad som gäller enligt 9 kap. 2 § ärvdabalken för testamentariska förordnanden föreskriver 1930 års lag att en rättshandling får göras till förmån för levande personer, den som var avlad vid förordnandet och sedermera föds med liv samt blivande arvsberättigade avkomlingar till sådana personer. Av förarbetsuttalanden till 1930 års lag framgår att lagen tillkom för att säkerställa att det inte genom gåva eller åtgärder i samband med arvskifte skulle vara möjligt att kringgå de begränsningar som gällde och som alltjämt gäller för testamentariska förordnanden till senare släktled (se NJA II 1930 s. 400 f.). Grundtanken var att en givare inte skulle kunna binda upp successionen längre än till gåvotagarens barn (se NJA II 1930 s. 158 och s. 400).

15. Enligt grunderna för 1930 års lag bör samma begränsning gälla oberoende av om barnet i nästa släktled redan vid gåvotillfället var i livet eller då var ofödd. Eftersom de arvsberättigade avkomlingarna ska erhålla egendomen med full äganderätt ("till full ägo") sist vid dennes död har det framförts att de inte bör vara bundna av en föreskrift som medför inskränkningar i äganderätten, i vart fall inte efter deras gåvogivares död (jfr Örjan Teleman, Föreskrifter vid gåva, JT 2015/16 s. 824, på s. 828 och 841 f.).

16. En hembudsklausul innebär inte på samma sätt som ett överlåtelseförbud eller nyttjanderättsförbud inskränkningar i äganderättens utövande. Det kan ifrågasättas om enbart det förhållandet att fastighetsandelen ska hembjudas till de andra fastighetsägarna innebär en sådan inskränkning som kan anses omfattas av begränsningarna i 1930 års lag. I praktiken innebär dock hembudsklausuler en avtalsmässig förköpsrätt för de andra andelsägarna. En sådan förfogandeinskränkning, särskilt om försäljningen ska ske till lägre pris än marknadsvärdet eller på liknande villkor, måste anses omfattas av begränsningarna och är därför giltig även i ett andra släktled, men som längst till dess att den ursprungliga gåvotagaren avlider.

17. Slutsatsen är att ett villkor i ett gåvobrev, med innebörden att fastigheten inte får försäljas förrän hembudsskyldighet till övriga delägare eller deras lagliga arvingar iakttagits, i regel också är bindande för den som är avkomling till en ursprunglig gåvotagare, även om denne har fått fastigheten i gåva. Vad som nu sagts gäller emellertid enligt grunderna för 1930 års lag endast till dess att den ursprungliga gåvotagaren avlider. För tiden därefter bör inte gälla några förfogandeinskränkningar.

#### *Bedömningen i detta fall*

18. I målet är det fråga om villkoret om hembudsskyldighet i gåvobrevet från 1975 är bindande för AWW, som har fått fastighetsandelen i gåva utan

förbehåll om förfogandeinskränkning av sin mor, en av de ursprungliga gåvotagarna.

19. Villkoret i det ursprungliga gåvobrevet är en hembudsklausul. Enligt klausulen får inte del av fastigheten försäljas utan att hembudsskyldighet till övriga gåvotagare eller deras lagliga arvingar har iakttagits. Hembudsskyldigheten har inte begränsats i tid. Av ordalydelsen i gåvobrevet får anses följa att hembudsskyldigheten avser försäljning av del av fastigheten och att hembudsskyldigheten ska iakttas inte bara i förhållande till övriga gåvotagare utan även deras lagliga arvingar, dvs. parterna i målet.

20. Den förfogandeinskränkning som hembudsklausulen innebär är inskriven i fastighetsregistret och hembudsklausulen var också intagen i den ursprungliga gåvohandlingen.

21. AWW är barn till en av de ursprungliga gåvotagarna och målet gäller enbart fråga om bundenheten till hembudsklausulen som sådan (se p. 4 i majoritetens votum).

22. Hembudsklausulen har därför sakrättslig verkan och är alltjämt bindande för AWW som förvärvat fastighetsandelen genom gåva.

23. Hovrättens domslut i huvudsaken ska alltså fastställas.

24. Överröstade i denna del instämmer vi med majoritetens dom beträffande rättegångskostnader.