

**Målnummer:** Ö3108-08      **Avdelning:** 2

**Domsnummer:**

**Avgörandedatum:** 2010-06-29

**Rubrik:** Fråga om ett överlåtelseförbud vid förvärv av en fastighet utgjorde hinder mot utmätning enligt 5 kap. 5 § UB. Vid bedömningen av om förvärvet skulle betraktas som en gåva eller ett köp, har en sidoöverenskommelse om att ett i fångeshandlingen avtalat vederlag inte skulle utges, lämnats utan beaktande.

**Lagrum:**

- 5 kap. 5 § utsökningsbalken (1981:774)
- 4 kap. 1 §, 3 § och 29 § jordabalken (1970:994)

**Rättsfall:**

- NJA 1991 s. 376
- NJA 1993 s. 468
- NJA 1994 s. 69
- NJA 1997 s. 336
- NJA 1998 s. 135
- NJA 2008 s. 457

---

## REFERAT

Kronofogdemyndigheten

Fastigheten Varberg Getterön 2:132 ägs till hälften vardera av J.F. och N.F.

Kronofogdemyndigheten i Göteborg beslöt den 24 februari 2006 om utmätning av J.F:s hälftedel av fastigheten för dennes skulder.

I beslut den 12 juni 2006 förordnade Kronofogdemyndigheten i Kalmar, med stöd av 8 kap. 8 § UB att hela fastigheten skulle säljas. Som skäl för beslutet anförde myndigheten:

Kronofogdemyndigheten (KFM) i Göteborg har 2006-02-24 utmätt J.F:s andel av Varberg Getterön 2:132 för betalning av skuld till per idag 4 492 414 kr. KFM har yrkat att hela fastigheten ska säljas. Ägarna har beretts tillfälle till yttrande och N.F. har invänt bl.a. att fastigheten erhållits i gåva med villkor att den inte får säljas, intecknas eller belånas. Staten har vidhållit sitt yrkande och uppgivit att det är fråga om ett blandat fång. - Det ankommer inte på KFM Kalmar att inom ramen för indragningsförfarandet avgöra om utmätningen är rätt eller ej. Den som gör gällande att utmätningen är felaktig har att överklaga utmätningen. KFM i Kalmar finner att föreskrivna förutsättningar för bifall till yrkandet föreligger.

Halmstads tingsrätt

N.F. överklagade i Halmstads tingsrätt och yrkade, som det fick förstås, att tingsrätten skulle upphäva såväl Kronofogdemyndighetens beslut om utmätning som beslutet om exekutiv försäljning av hela fastigheten. Som stöd för sitt överklagande anförde hon bl.a. följande. Hon och hennes bror, J.F., äger den aktuella fastigheten tillsammans med hälften var. Fastigheten förvärvade de genom en gåva från modern, vilket framgår av ett registrerat gåvobrev. Av detta gåvobrev framgår att moderns avsikt var att fastigheten skulle kvarbli inom familjen. Enligt villkoren för gåvan får fastigheten bl.a. inte säljas utan moderns samtycke. Vidare skall fastigheten vid en eventuell överlåtelse i första hand erbjudas den andra gåvotagaren. Gåvan var visserligen villkorad med att

brodern och hon skulle utställa reverser till modern med 275 000 kr vardera men detta var en konstruktion för att undvika gåvoskatt. Efter att gåvoskatten hade upphört var det moderns avsikt att efterskänka fordringarna. Så skedde också den 1 januari 2006 genom gåvobrev. Kronofogdemyndighetens beslut innebär att hennes samäganderätt blir åsidosatt. Vidare är grunderna för Kronofogdemyndighetens beslut inte tillräckliga för att åsidosätta gåvogivarens avsikter. Eftersom hon själv inte har haft någon del i broderns skatteskulder skall hon och gåvogivarens avsikter fredas från de konsekvenser som skatteskulderna inneburit. Utmätningens beslutet och beslutet om försäljning är mot bakgrund av detta felaktiga.

Kronofogdemyndigheten vidhöll de överklagade besluten.

Staten genom Skatteverket bestred ändring av besluten.

Tingsrätten (f.d. rådmannen Lars Angemark) anförde i beslut den 14 december 2007:

Skäl för beslutet

Enligt 5 kap. 5 § första stycket UB får egendom, som enligt föreskrift vid gåva inte får överlåtas, inte heller utmätas. Av rättsfallet NJA 1986 s. 16 framgår att även en föreskrift som innebär att egendomen inte får överlåtas utan givarens samtycke betraktas som ett överlåtelseförbud med nämnda verkan i utmätningshänseende så länge samtycke inte har lämnats.

I rättsfallet NJA 1991 s. 376 uttalade HD att ett krav för att en gåva skall anses föreligga är att egendomens verkliga värde kan fastställas till ett belopp som så påtagligt överstiger vederlaget att fastighetsöverlåtelsen totalt sett framstår som en klar gåvotransaktion.

I NJA 1984 s. 673 uttalade HD beträffande klausuler om förköpsrätt till fast egendom att utrymmet för generella överlåtelseförbud sedan gammalt varit synnerligen begränsat i svensk rätt. Anledningen är bl.a. att sådana förbud lägger band på ägarens handlingsfrihet och kan skapa osäkerhet i äganderätten till skada för fastighetsomsättningen och kreditgivningen. Dylika klausuler kan visserligen godtas vid gåva, men att utvidga området till att också gälla rättshandlingar av blandad karaktär, med både benefika och onerösa inslag, har inte ansetts lämpligt.

Om utmätning har skett av andel i viss egendom som tillhör två eller flera och är lagen (1904:48) om samäganderätt tillämplig kan Kronofogdemyndigheten enligt 8 kap. 8 § UB på yrkande av sökanden, gäldenären eller annan delägare förordna att hela egendomen skall säljas. I fråga om hinder mot försäljningen gäller 6 och 7 §§ i lagen om samäganderätt.

Av förevarande gåvobrev framgår bl.a. att gåvotagarna skall utfärda var sin revers till givaren om 275 000 kr, eller tillsammans 550 000 kr, löpande med tre procent ränta, att gåvan inte får säljas, intecknas eller belånas utan givarens samtycke samt att om någon av gåvotagarna önskar överlåta sin del av fastigheten skall erbjudandet i första hand riktas till den andre gåvotagaren. Av utredningen framgår vidare att givaren den 1 januari 2006 genom gåva med vissa villkor har eftergett reverserna.

I ärendet har, såvitt avser värdet på fastigheten Varberg Getterön 2:132, framkommit att taxeringsvärdet år 2001 - då fastigheten överläts till syskonen F. - var 730 000 kr, som enligt Kronofogdemyndigheten i fastighetstaxeringshänseende motsvarar 75 % av ett kalkylerat verkligt värde, ca 973 000 kr. Något annat värde på fastigheten har inte framkommit.

Tingsrätten finner vid en samlad bedömning av utredningen i ärendet att egendomens värde vid gåvotillfället inte kan fastställas till ett belopp som så påtagligt överstigit summan av de utfärdade reverserna (vederlaget) att

överlåtelsen av fastigheten totalt sett framstått som en klar gåvotransaktion. Den omständigheten att överlåtelsen har betecknats som en gåva samt att reverserna cirka fyra år därefter har eftergetts kan därför inte tillmätas någon självständig betydelse utan överlåtelsen är att betrakta som ett s.k. blandat fång. Med hänsyn härtill finner tingsrätten att hinder för utmätning inte föreligger.

Av handlingarna framgår att yrkande om hela fastighetens försäljning har framställts och hinder mot dess försäljning har inte framkommit. Skäl att frångå Kronofogdemyndighetens försäljningsbeslut föreligger därför inte.

På grund av det anförda skall N.F:s överklaganden lämnas utan bifall.

Beslut

Tingsrätten avslår N.F:s överklaganden.

Hovrätten för Västra Sverige

N.F. överklagade i Hovrätten för Västra Sverige och yrkade undanröjande av Kronofogdemyndighetens beslut. Till stöd för sin talan anförde hon samma omständigheter som vid tingsrätten.

Skatteverket bestred ändring.

Hovrätten (hovrättsråden Per Westerling och Bertil Josefson, referent, samt hovrättsassessorn Niklas Eldelind) anförde i beslut den 19 juni 2008:

Enligt 5 kap. 5 § UB får egendom, som enligt föreskrift vid gåva inte får överlåtas, inte heller utmätas. Eftersom det först upprättade gåvobrevet innehöll villkor om betalningsansvar för visst kapital jämte ränta uppkommer fråga i målet om överlåtelsen totalt sett framstår som en klar gåvotransaktion.

Den ursprungliga gåvohandlingen innehåller ett förbud för gåvotagarna att sälja, in-teckna eller belåna fastighetsandelen utan givarens samtycke. Av praxis framgår att en sådan föreskrift betraktas som ett överlåtelseförbud med nämnda verkan i utmätningshänseende så länge samtycke inte har lämnats (se NJA 1986 s. 16). I målet har inte gjorts gällande att något samtycke från gåvogivaren inhämtats.

N.F. har påstått att fastigheten var en ren gåva till henne och hennes bror. Att gåvobrevet innehöll villkor om att reverser skulle utfärdas och ränta erläggas var föranlett av att hålla gåvoskatten så låg som möjligt och var aldrig allvarligt menat från gåvogivarens sida. Någon räntebetalning eller amortering har heller inte skett före det att reverserna återkallades genom det nya gåvobrev som upprättades efter det att gåvoskatten avskaffats.

Dessa omständigheter har Skatteverket lämnat utan erinran. Det förtjänar också att anmärkas att det sist upprättade gåvobrevet är daterat före det att beslutet om utmätning meddelades. Gåvobrevet förefaller således inte att vara upprättat i syfte att undandra egendom från J.F:s borgenärer. De uppgifter N.F. lämnat i detta hänseende får således tas för goda.

Den ursprungliga överlåtelsehandlingen har benämnts gåvobrev och parterna har i handlingen använt uttrycken gåva, gåvotagare och givare. Dessutom rör det sig om en överlåtelse mellan en mor och hennes två barn, vilket i sig talar för en gåvoavsikt och att fastigheten ska kvarbli i släktens ägo. Detta innebär sammantaget med vad N.F. uppgett om syftet med att uppställa villkor om att reverser skulle utfärdas att gåvotransaktionens egentliga innebörd måste anses vara att fastigheten skulle överföras från modern till barnen utan motprestation. Betalningsförpliktelserna enligt reverserna kan till följd härav inte anses utgöra något verkligt vederlag för fastighetsöverlåtelsen.

Mot bakgrund av det ovan anförda anser hovrätten att fastighetsöverlåtelsen är att bedöma som en gåva och att det i det först utfärdade gåvobrevet intagna överlåtelseförbudet är gällande mot J.F:s borgenärer. Fastigheten får således enligt 5 kap. 5 § UB inte utmätas.

Med ändring av tingsrättens beslut upphäver hovrätten Kronofogdemyndighetens utmättningsbeslut av den 24 februari 2006 och beslut om exekutiv försäljning av den 12 juni 2006.

Högsta domstolen

Skatteverket överklagade och yrkade att HD skulle med ändring av hovrättens beslut fastställa tingsrättens beslut.

N.F. bestred ändring.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, rev.sekr. Örjan Härneskog, föreslog i betänkande följande beslut:

Skäl

1. Syskonen N.F. och J.F. förvärvade 2001 fastigheten Varberg Getterön 2:132, hälften var, från sin mor i enlighet med gåvobrev. I gåvobrevet angavs bl.a. att de skulle utfärda varsin revers till modern à 275 500 kr löpande med 3 procents ränta och att gåvan inte fick säljas, intecknas eller belånas utan givarens samtycke.

2. Fastigheten utmättes 2006 för J.F:s skulder och det beslutades att den skulle säljas i sin helhet.

3. Frågan i målet är om överlåtelseförbudet enligt gåvobrevet gäller mot J.F:s borgenärer som hinder mot utmätning och försäljning.

4. Enligt 5 kap. 5 § första stycket UB gäller - med visst undantag som saknar betydelse i detta mål - att bl.a. egendom som enligt föreskrift vid gåva inte får överlåtas, inte heller får utmätas. I överensstämmelse härmed har i rättspraxis olika slag av inskränkningar i föfoganderätten över given egendom tillerkänts verkan mot gåvotagares borgenärer. I fall då inskränkningar i föfoganderätten har avtalats i samband med köp har de däremot ansetts inte kunna göras gällande gentemot köparens borgenärer (se t.ex. NJA 1993 s. 468). I fråga om överlåtelser av blandad benefik och onerös karaktär - s.k. blandade fång - har skydd mot förvärvarens borgenärer ansetts inträda vid sådana överlåtelser som framstått som klara gåvotransaktioner (se NJA 1991 s. 376, NJA 1998 s. 135 och NJA 2008 s. 457).

5. N.F:s och J.F:s förvärv enligt gåvobrevet 2001 har sådan blandad benefik och onerös karaktär att fråga uppkommer om den rättshandling som kommit till uttryck i gåvobrevet ska bedömas som en gåva. Härvid ska i första hand prövas om egendomens verkliga värde så påtagligt överstiger vederlaget att överlåtelsen totalt sett framstår som en klar gåvotransaktion, men vid bedömningen av rättshandlingens karaktär är samtliga omständigheter vid denna av betydelse, däribland vad som kan utrönas angående gåvoavsikt (se NJA 1991 s. 376 och NJA 2008 s. 457).

6. Taxeringsvärdet år 2001 för fastigheten var 730 000 kr. I målet har från Kronofogdemyndighetens sida anförts att fastighetens rätta värde vid tidpunkten var ca 973 000 kr. Mot det beloppet får ställas reversernas värde om sammanlagt 551 000 kr; det motsvarar ca 56 procent av det uppgivna verkliga värdet av fastigheten.

7. Skillnaden mellan fastighetens värde och det utfästa vederlaget är således inte helt obetydlig. Vidare bör inte enbart relationen mellan fastighetens värde och det utfästa vederlaget beaktas. Parterna är överens om att J.F. och N.F. inte någon gång erlagt amorteringar eller betalt ränta i enlighet med de utfästa reverserna och att modern i januari 2006 genom gåva helt eftergav kravet på vederlag. Enligt N.F. var avsikten redan från början att överlåtelsen skulle ske genom gåva och konstruktionen med vederlag genom reverser var ett sätt att undgå gåvoskatt.

8. Som hovrätten antecknat har Skatteverket lämnat dessa omständigheter utan erinran.

9. Med hänsyn till det som nu sagts och på de ytterligare skäl som hovrätten anfört talar omständigheterna vid en samlad bedömning med styrka för att de betalningsförpliktelser som enligt gåvbrevet skulle följa av reverserna inte utgör något verkligt vederlag för förvärvet och att överlåtelsen ska behandlas som en gåva.

10. Skatteverket har emellertid pekat på att det av 4 kap. 1 § andra stycket JB följer att om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen; enligt 29 § äger bestämmelsen motsvarande tillämpning vid gåva. Enligt Skatteverket är det inte möjligt att gentemot tredje man åberopa att överlåtelsens "egentliga innebörd" är annan än vad som framgår av den formlösa överlåtelsehandlingen.

11. Den nämnda bestämmelsen syftar till att hantera den situationen att det föreligger två olika överenskommelser om köpeskillingens storlek. Den köpeskilling som anges i köpekontraktet eller köpebrevet är då den som ska gälla mellan parterna. När det gäller gåva, som här, är en diskussion om köpeskillingens storlek inte aktuell, vilket medför att regleringen i JB inte kan ges den verkan som Skatteverket argumenterat för.

12. Sammanfattningsvis finner HD att överlåtelsen 2001 ska behandlas som en gåva och att överlåtelseförbudet enligt gåvbrevet gäller som hinder mot utmätning mot J.F:s borgenärer. Att N.F. på detta sätt 2001 undgick gåvoskatt och nu även uppnår hinder mot utmätning av fastigheten påverkar inte den bedömningen.

13. Hovrättens beslut ska därmed fastställas.

HD:s avgörande

HD fastställer hovrättens beslut.

HD (justitieråden Gertud Lennander, Dag Victor, Gudmund Toijer, Lena Moore och Göran Lambertz, referent) meddelade den 29 juni 2010 följande slutliga beslut:

Skäl

1. Syskonen N.F. och J.F. förvärvade den 31 december 2001 fastigheten Varberg Getterön 2:132 med andelar om hälften vardera från sin mor H.F. enligt en handling rubricerad gåvbrev. 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, intecknas 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.F:s andel av fastigheten utmättes den 24 februari 2006 för J.F:s 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 JB 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 UB att egendom som inte får överlåtas inte heller får utmätas.

4. För att överlåtelseförbudet ska gälla mot J.F:s borgenärer och hindra utmätning av fastigheten krävs alltså enligt 5 kap. 5 § UB att H.F:s 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 JB 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 JB:s 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.F:s överlåtelse av fastigheten ska betraktas som en gåva, med följd att fastigheten enligt 5 kap. 5 § UB 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 gåvokarakter. 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 § UB. 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 § UB.

9. Överklagandet ska alltså bifallas.

HD:s avgörande

Med ändring av hovrättens beslut fastställer HD tingsrättens beslut.

HD:s beslut meddelat: den 29 juni 2010.

Mål nr: Ö 3108-08.

Lagrum: 5 kap. 5 § UB samt 4 kap. 1, 3 och 29 §§ JB.

Rättsfall: NJA 1991 s. 376, NJA 1993 s. 468, NJA 1994 s. 69, NJA 1997 s. 336, NJA 1998 s. 135 och NJA 2008 s. 457.

---

**Sökord:** Utmätning; Utmätningsförbud; Överlåtelseförbud; Gåva; Blandat förvärv; Formkrav; Fastighetsförvärv

---