

---

**Högsta domstolen**

---

NJA 2008 s. 457 (NJA 2008:35)

<b>Målnummer:</b>	T394-07	<b>Avdelning:</b>	2
<b>Domsnummer:</b>			
<b>Avgörandedatum:</b>	2008-05-06		
<b>Rubrik:</b>	Fråga vid gåva mot visst vederlag, s.k. blandad gåva, om giltigheten av ett villkor att egendomen, en fastighet, skall utgöra mottagarens enskilda egendom.		
<b>Lagrum:</b>	7 kap. 2 § äktenskapsbalken (1987:230)		
<b>Rättsfall:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NJA 1970 s. 469</li><li>• NJA 1978 s. 526</li><li>• NJA 1984 s. 205</li><li>• NJA 1984 s. 673</li><li>• NJA 1991 s. 376</li><li>• NJA 1995 s. 577</li><li>• RÅ 1969 ref. 32</li><li>• UfR 1987 s. 763</li><li>• NRt 1986 s. 164</li></ul>		

---

**REFERAT**

Nacka tingsrätt

C.E. förde vid Nacka tingsrätt den talan mot M.L. som framgår av tingsrättens dom.

Tingsrätten (rådmännen Yvonne Hållstrand och Ulrika Carlehäll samt tingsfiskalen Åsa Andersson) anförde i dom den 12 juni 2006:

**Bakgrund**

C.E. och M.L. ingick äktenskap den 31 juli 1993. De ansökte gemensamt om äktenskapsskillnad den 13 november 2000 och deldom på äktenskapsskillnad meddelades den 10 december 2001. Nacka tingsrätt förordnade i beslut den 9 februari 2004 advokaten Martina Hansson till bodelningsförrättare mellan parterna. Hon upprättade bodelning den 2 november 2004, vilken därefter klandrades av C.E. hos tingsrätten.

Den klandrade delen av bodelningen avser hyresfastigheten Biskopen 3 i Helsingborgs kommun, vilken fastighet M.L. enligt handling rubricerad som gåvobrev förvärvade från sin far B.L. år 1985. Fastighetens taxeringsvärde var vid denna tidpunkt 550 000 kr, vilket hade fastställts två år tidigare. I samband med överlåtelsen övertog M.L. från B.L. betalningsansvaret för lån om sammanlagt 222 155 kr, för vilka fastigheten gällde som säkerhet. Vidare utfärdade han till fadern en revers om 240 000 kr jämte ränta. Fastigheten intecknades till motsvarande belopp. I gåvobrevet uppställde B.L. ett förbehåll om att fastigheten inte fick överlätas eller pantsättas utan medgivande på visst angivet sätt från hans föräldrar. Vidare föreskrev han att fastigheten skulle utgöra M.L:s enskilda egendom. Reversen efterskänktes av B.L. år 2005. Vid den tidpunkten hade inga avbetalningar gjorts men däremot hade ränta löpande erlagts.

Det finns inget äktenskapsförord mellan parterna. C.E. yrkade i bodelningen att den aktuella fastigheten skulle anses utgöra giftorättsgods och därmed ingå i bodelningen eller i vart fall att den andel som ansågs vara förvärvad genom köp skulle omfattas av bodelningen. M.L. gjorde för sin del gällande att fastigheten var att betrakta som enskild egendom. Bodelningsförrättaren

delade hans uppfattning och fastigheten kom därmed inte att ingå i bodelningen.

Yrkanden och grunder

C.E. har i första hand yrkat att tingsrätten med ändring av bodelningsförrättarens beslut förordnar att fastigheten Biskopen 3 skall ingå i bodelningen samt återförvisar ärendet till bodelningsförrättaren med föreskrift härom. Hon har i andra hand yrkat att i vart fall så stor del av fastigheten skall ingå i bodelningen som vederlaget utgör av fastighetens totala värde vid förvärvstidpunkten.

M.L. har bestritt käromålet.

C.E. har som grund för käromålet åberopat följande. M.L. har förvärvat fastigheten genom blandfång som till övervägande del utgjort ett köp. Möjlighet har därmed saknats för överlåtaren att förordna om att fastigheten skall utgöra M.L:s enskilda egendom. Då ett sådant förordnande inte kunnat göras gällande skall hälften av det värde fastigheten hade vid bodelningstidpunkten tillföras henne efter avdrag för skulder, latent realisationsvinstskatt samt latent mäklarprovision. För det fall tingsrätten skulle finna att M.L:s förvärv till övervägande del utgjort en gåva skall med tillämpning av den s.k. delningsprincipen den onerösa delen, som inte omfattas av överlåtarens förordnande, brytas ut och ingå i bodelningen. Fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten för förvärvet kan uppskattas till 733 000 kr.

M.L. har som grund för bestridandet åberopat följande. Förvärvet har såväl civilrättsligt som skatterättsligt varit att betrakta som gåva och fastigheten skall därför, med tillämpning av den s.k. huvudsaklighetsprincipen, i sin helhet anses utgöra enskild egendom i enlighet med överlåtarens förordnande. Fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten för förvärvet kan uppskattas till mellan 1 200 000 kr och 1 500 000 kr.

Utveckling av talan

C.E. har anfört i huvudsak följande. Det är idag inte möjligt att fastställa vad fastighetens marknadsvärde var för mer än 20 år sedan. Eftersom utredning saknas bör värdet uppskattas till 733 000 kr, med hjälp av den schablonmetod som tar sin utgångspunkt i taxeringsvärdet. Det vederlag M.L. utgav bestod i övertagande av lån om 222 155 kr och utfärdande av revers om 240 000 kr. Vederlaget utgjorde en reell belastning - det beaktades när M.L. ansökte om lagfart och därtill in-tecknades fastigheten till ett belopp motsvarande reversskulden. Denna skuld efterskänktes inte förrän 20 år efter fastighetsöverlåtelsen, trots att det hade varit möjligt att skattefritt efterskänka 10 000 kr per år. M.L. har betalat ränta på reversen, vilket är något som ytterligare talar för att den utgjort en belastning för honom. Därutöver har en motprestation i realiteten uppkommit genom gåvobrevets överlåtelse- och pantsättningsförbud. Oavsett vilket värde förbudet kapitaliseras till har den onerösa delen av M.L:s förvärv utgjort betydligt mer än halva fastighetens marknadsvärde.

M.L. har anfört i huvudsak följande. Fastigheten köptes av hans farfar på 1950-talet och överläts av denne till hans far B.L. på 1970-talet. Varken lånen han övertog eller reversen han utfärdade i samband med sitt eget förvärv har i realiteten inneburit någon belastning för honom. Han har under årens lopp kunnat betala räntor, amorteringar och löpande utgifter med hjälp av den avkastning fastigheten gett i form av bl.a. hyresintäkter. Vissa år har en mindre vinst uppkommit. Reversskulden efterskänktes visserligen först i samband med att gåvoskatten avskaffades förra året, men inte heller dessförinnan har han behövt göra någon avbetalning på kapitalbeloppet. Eftersom hans förvärv skattemässigt betraktades som gåva behövde han aldrig betala någon stämpelskatt. Vid bedömningen av fastighetens marknadsvärde år 1985 bör beaktas två jämförbara försäljningar av hyresfastigheter i Helsingborgs kommun samma år. Dessa fastigheter - Lejonet 19 och Hjorten 14 - såldes för 3 400 000 kr respektive 750 000 kr, trots att taxeringsvärdena endast var 1 600 000 kr respektive 290 000 kr. Att använda schablonmetoden resulterar

därför i ett missvisande marknadsvärde i förevarande fall, särskilt som Biskopen 3 var i gott skick och dess hyreslägenheter eftertraktade.

C.E. har genmält följande. Försäljningen av Lejonet 19 och Hjorten 14 kan inte anses jämförbara i detta sammanhang. Att köpeskillingen för dessa fastigheter uppgick till 3 400 000 kr respektive 750 000 kr ger redan i sig en bild av hur osannolikt det är att Biskopen 3 skulle vara jämförbar med båda två. Därtill saknas utredning om i vilket skick dessa fastigheter befann sig. Vad anbelangar Biskopen 3 var den i dåligt skick år 1985, senare har omfattande renoveringar behövt göras.

#### Bevisning

C.E. har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med H.T. M.L. har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv samt vittnesförhör med B.L. Han har därutöver åberopat viss skriftlig bevisning.

#### Domskäl

Enligt 7 kap. 2 § första stycket p. 2 ÄktB är sådan egendom enskild som en make har fått i gåva av någon annan än den andra maken med villkor att egendomen skall vara mottagarens enskilda. En dylik tredjemansföreskrift är inte giltig beträffande onerösa överlåtelser som köp eller byte. En praktiskt viktig fråga i sammanhanget är vad som gäller för överlåtelser som har såväl benefika som onerösa inslag. Det kan exempelvis röra sig om egendom som överlåtit till ett vederlag understigande dess marknadsvärde eller mot övertagande av skulder som häftar vid egendomen intill ett visst belopp. Giltigheten av tredjemansföreskrifter vid sådana överlåtelser har ännu inte prövats i något vägledande avgörande i svensk rätt. Inte heller fick frågan någon närmare behandling i förarbetena till ÄktB, noteras kan dock att det generellt uttalas att givarens villkor om att en gåva skall vara mottagarens enskilda egendom måste respekteras (prop. 1986/87:1 s. 68-69). De två alternativ som finns att välja mellan är att antingen låta den huvudsakliga innebörden av fånet vara avgörande (huvudsaklighetsprincipen) eller att dela upp förvärvet i en onerös och en benefik del (delningsprincipen), varvid sistnämnda del blir enskild egendom.

Allmänna kriterier för att en gåva skall anses föreligga är att överlåtelser medfört att mottagaren berikats och överlåtarens förmögenhet minskat, att överlåtelser varit frivillig samt att överlåtarens haft en gåvoavsikt (se t.ex. RÅ 1993 ref. 43 och Englund m.fl., Beskattning av arv och gåva, 1997, s. 110-111). Innebörden av gåvobegreppet har i rättspraxis prövats i bl.a. mål om beskattning vid fastighetsöverlåtelser. Regeringsrätten har därvid tillämpat huvudsaklighetsprincipen och ansett att överlåtelser i sin helhet utgör gåva om den sker mot en ersättning - vars värde beräknas med beaktande av exempelvis att förvärvaren övertagit lån eller överlåtarens gjort förbehåll av olika slag - som understigit fastighetens taxeringsvärde (se t.ex. RÅ 2004 ref. 42, 1993 ref. 43 och 1987 ref. 118). Av intresse är även 5 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, varav följer att ett förvärv i stämpelskatt hänseende räknas som gåva även om det sker mot övertagande av skuld för vilken borgenären har säkerhet i form av pantbrev eller annars mot ersättning, förutsatt att ersättningen uppgår till mindre än 85 procent av egendomens värde.

För det fall huvudsaklighetsprincipen skulle tillämpas i gränslandet mellan benefika och onerösa fång har i doktrinen, med hänvisning till HD:s praxis avseende surrogation, föreslagits att rätt stora värdetillskott från den förvärvande makens sida skulle kunna tillåtas innan fånet bedöms som övervägande oneröst (se Tottie, Äktenskapsbalken och promulgationslag m.m., 1990, s. 163 och Teleman, Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa, 2003, s. 61). Surrogation behandlas i 7 kap. 2 § första stycket p. 6 ÄktB, varav följer att egendom som trätt istället för enskild egendom som huvudregel också får karaktären av enskild. Svårbedömda gränsfall kan uppkomma när den nya egendomen endast i begränsad mån förvärvats med hjälp av enskild egendom och i övrigt genom upptagande av lån. I rättsfallen NJA 1978 s. 526 och 1995 s. 577 godtog HD surrogation vid förvärv av tomträtt respektive fastigheter trots att endast 14 respektive 20 procent av köpeskillingen hade finansierats

med enskild egendom (beträffande 1995 års fall avses endast den del av köpeskillingen som belöpte på den make som åberopade surrogation, fastigheterna ifråga förvärvades nämligen gemensamt av makarna). I båda fallen ansågs således den nya egendomen i sin helhet utgöra makens enskilda egendom.

Av visst intresse är slutligen några avgöranden från Norge och Danmark, där frågan om gränsdragningen mellan benefika och onerösa fastighetsöverlåtelser - och därmed utrymmet för tredjemansföreskrifter - har prövats. I UfR 1987.763 fann danska Højesteret att ett gåvomoment motsvarande 13,6 procent av den överlåtna fastighetens värde vid en samlad värdering av omständigheterna var så betydande att hela egendomen skulle anses som förvärvarens enskilda, trots att överlåtna förbehållit sig rätten att bo kvar på livstid. I ett senare danskt fall, UfR 2002.1318, ansåg dock Vestre Landsret att efterskänkandet av en kontantinsats uppgående till 12,3 procent av den avtalade köpeskillingen, eller 10,5 procent av fastighetens värde, inte var tillräckligt för att ge överlåtelsen karaktären av gåva och därmed kvalificera egendomen som förvärvarens enskilda. NRt 1986 s. 164 (NDS 1997 s. 99) gällde en överlåtelse vari gåvomomentet var betydligt större, motsvarande 68,3 procent av fastighetens värde. Norska Høyesterett fann med hänsyn härtill och med beaktande av givarens gåvoavsikt att gåvokaraktären var så framträdande och vederlagsmomentet så underordnat att hela egendomen skulle anses som enskild hos förvärvaren. Som framgått har domstolarna i samtliga dessa fall tillämpat huvudsaklighetsprincipen.

I förevarande fall har tingsrätten först att ta ställning till vilket marknadsvärde fastigheten Biskopen 3 hade år 1985, när B.L. överlät den till M.L. I denna del har H.T., fastighetsvärderare som på C.E:s uppdrag försökt att värdera fastigheten, vittnat om att en ortsprisanalys i praktiken varit närmast omöjlig att utföra eftersom relevant jämförelsematerial inte gått att uppbringa. Han har uppgett att många handlingar försvann i samband med en datorisering på lantmäteriet samt att inte heller kommunens fastighetskontor idag kan tillhandahålla tillräckligt bra underlag för en jämförelse. Mot bakgrund av dessa uppgifter har C.E. gjort gällande att tillräcklig utredning saknas om fastighetens värde samt förordnat att rätten istället tillämpar den schablonmetod enligt vilken marknadsvärdet utgör 133 procent av taxeringsvärdet. M.L. har däremot hävdatt att marknadsvärdet uppgick till mellan 1 200 000 kr och 1 500 000 kr, varvid han hänvisat till två andra överlåtelser av hyresfastigheter - Lejonet 19 och Hjorten 14 - i Helsingborgs kommun under samma år. Dessa fastigheter såldes enligt åberopade köpebrev för 3 400 000 kr respektive 750 000 kr, vilket motsvarade 212 respektive 258 procent av taxeringsvärdet. Denna relation mellan marknadsvärde och taxeringsvärde är enligt M.L. representativ för marknaden för hyresfastigheter i Helsingborg år 1985.

Tingsrätten anser att vad som framkommit i viss mån talar för att fastighetens marknadsvärde kan ha överstigit 75 procent av taxeringsvärdet, men finner ändå sammantaget att utredningen inte är tillräcklig för att det verkliga marknadsvärdet år 1985 skall kunna fastställas. Därmed återstår inte något annat alternativ än att bestämma värdet utifrån ovan nämnda schablon. Ostridigt är därvid att fastighetens taxeringsvärde vid relevant tidpunkt uppgick till 550 000 kr, vilket således ger ett marknadsvärde om cirka 733 000 kr.

Såvitt gäller storleken på motprestationen från M.L:s sida är följande att beakta. I samband med överlåtelsen övertog denne lån om sammanlagt 222 155 kr, vilka gällde med fastigheten som säkerhet. Detta personliga betalningsansvar medför enligt tingsrättens mening att övertagandet måste betraktas som ett vederlag, oavsett att M.L. lyckats klara amorteringar och räntebetalningar med hjälp av den avkastning fastigheten sedermera gett. Vidare utfärdades vid överlåtelsen en revers om 240 000 kr, vilken efterskänktes av B.L. år 2005 och dessförinnan inte hade gett upphov till annat än räntebetalningar. Enligt vad B.L. uppgett var avsikten aldrig att något kapitalbelopp skulle betalas, utan reversen syftade till att sänka gåvoskatten. Trots detta anser tingsrätten att en dylik revers innebär en belastning av sådant slag - särskilt med hänsyn till att fastigheten intecknats till motsvarande belopp - att den måste betraktas som vederlag i nu aktuellt hänseende. M.L:s motprestation i form av övertagande av lån och utfärdande av revers har uppgått till sammanlagt 462 155 kr, vilket motsvarar ungefär 63 procent av

fastighetens marknadsvärde. Anmärkas kan att detta vederlag också är vad som anmäls i lagfartsärendet efter förvärvet. Gåvan skulle därmed uppgå till cirka 37 procent av värdet. C.E. har dock invänt att motprestationen i realiteten varit större, med hänsyn till förbehållet ifråga om överlåtelse och pantsättning. Vad som framkommit i vittnesmålet från B.L. talar dock för att M.L. i och för sig skulle ha kunnat få erforderligt samtycke för det fall han hade behövt sälja eller belåna fastigheten, även om såväl han själv som B.L. och dennes far haft önskemålet att fastigheten skulle bevaras i släktens ägo. Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att utredningen inte ger stöd för att förbehållet kan tillmätas annat än marginell betydelse, varför tingsrätten uppskattar gåvans värde till i vart fall en tredjedel av fastighetens marknadsvärde.

Nästa fråga blir då om gåvomomentet varit tillräckligt framträdande för att fastighetsöverlåtelsen skall kunna betraktas som övervägande benefik. Anmärkas kan i denna del att B.L. i sitt förhör klargjort att hans avsikt som överlåtare hela tiden varit att fastigheten skulle utgöra en gåva till sonen. Med hänsyn härtill samt med beaktande av ovan redovisade rättspraxis jämte uttalanden i förarbeten och doktrin finner tingsrätten sammantaget att den aktuella överlåtelsen haft en övervägande benefik karaktär. Som framgått har huvudsaklighetsprincipen tillämpats ifråga om fastighetsöverlåtelser i andra sammanhang och tingsrätten ser ingen anledning att nu förfara på annat vis. Det nu anförda innebär att tingsrätten instämmer i bodelningsförrättarens bedömning att fastigheten i sin helhet skall anses utgöra M.L:s enskilda egendom.

På ovan anförda skäl skall käromålet ogillas.

Domslut

Käromålet ogillas.

Svea hovrätt

C.E. överklagade i Svea hovrätt och yrkade bifall till sin vid tingsrätten förda talan.

M.L. bestred ändring.

Hovrätten (hovrättslagmannen Gudmund Toijer samt hovrättsråden Per Eklund, Måns Edling och Maj Johansson, referent) anförde i dom den 21 december 2006:

Hovrättens domskäl

Utredningen

Hovrätten har avgjort målet efter huvudförhandling. M.L. och B.L. har hörts på nytt i hovrätten. Hovrätten har tagit del av vittnesförhöret vid tingsrätten med H.T. genom banduppspelning.

Parterna har åberopat samma grunder och omständigheter som vid tingsrätten och vidareutvecklat vad de anförde där.

Hovrättens bedömning

Vad som har förekommit här föranleder inte hovrätten att göra någon annan bedömning än den som tingsrätten har gjort. Överklagandet skall därför avslås.

Hovrättens domslut

Hovrätten fastställer tingsrättens dom.

Högsta domstolen

C.E. överklagade och yrkade att HD skulle med ändring av hovrättens dom förordna att fastigheten skulle ingå i bodelningen och att HD skulle återförvisa ärendet till bodelningsförrättaren med föreskrift härom. Hon yrkade i andra

hand att i vart fall så stor del av fastigheten skulle ingå i bodelningen som vederlaget utgjorde av fastighetens totala värde vid förvärvstidpunkten.

M.L. bestred ändring av hovrättens dom.

Målet avgjordes efter huvudförhandling.

HD (justitieråden Gertrud Lennander, Leif Thorsson, referent, Ella Nyström, Kerstin Calissendorff och Lena Moore) meddelade den 6 maj 2008 följande dom:

Domskal

M.L. förvärvade år 1985 fastigheten Helsingborg Biskopen 3, som är bebyggd med ett hyreshus, enligt ett gåvobrev av sin far B.L. Gåvobrevet innehöll föreskrifter om att fastigheten inte fick överlåtas eller pantsättas utan medgivande av M.L:s farföräldrar och att fastigheten skulle utgöra M.L:s enskilda egendom. I enlighet med villkoren i gåvobrevet övertog M.L. betalningsansvaret för lån med säkerhet i fastigheten om sammanlagt 222 155 kr och utfärdade dessutom en revers till givaren på 240 000 kr jämte ränta, med pantbrev i fastigheten på motsvarande belopp som säkerhet. Reversen efterskänktes av fadern år 2005. Under löptiden hade räntan betalats men däremot inga avbetalningar gjorts. Fastighetens taxeringsvärde vid gåvotillfället, fastställt år 1983, var 550 000 kr.

M.L. gifte sig med C.E. år 1993. Äktenskapsskillnad meddelades i dom den 10 december 2001. C.E. har klandrat den bodelning som upprättades av bodelningsförrättare den 2 november 2004.

Twisten gäller om fastigheten i sin helhet, delvis eller inte alls skall ingå i bodelningen. Tvist råder också om fastighetens marknadsvärde.

Makes enskilda egendom är enligt 7 kap. 2 § ÄktB bl.a. sådan som maken fått i gåva av någon annan än den andra maken med det villkoret att egendomen skall vara mottagarens enskilda. Villkoret betecknas ibland som en tredjemansföreskrift; det riktar sig mera mot tredje man än mot gåvomottagaren själv (Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt, 1 häftet, 4 uppl. 2005 s. 269). I förarbetena till ÄktB uttalas generellt, främst som ett argument mot att tillåta jämkning vid bodelning, att det skulle vara ett brott mot sedvanliga principer för gåvor och testamentariska förordnanden om man skulle åsidosätta givares eller testators villkor; en givare eller testator borde kunna vara säker på att uppställda villkor skulle komma att respekteras, och det påpekades att en sådan gåva inte genom äktenskapsförord kunde göras till giftorättsgods (prop. 1986/87:1 s. 68 f. och 78).

När villkoret såsom i förevarande fall uppställts vid ett förvärv som inte är uteslutande benefikt utan också har onerösa inslag (en s.k. blandad gåva), blir frågan hur den omständigheten att visst vederlag förekommit påverkar giltigheten och tillämpligheten av villkoret att egendomen skall vara mottagarens enskilda.

Avgörande för bedömningen är till att börja med om en blandad gåva kan anses falla under gåvobegreppet i 7 kap. 2 § ÄktB. I andra sammanhang inom civilrätten, exekutionsrätten och skatterätten har det ansetts naturligt att låta en blandad gåva omfattas av samma regler som en ren gåva, under förutsättning att den som helhet har gåvokaraktär. (Jfr t.ex. Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, i SvJT 1962 s. 689 ff. på s. 696 ff., Hult, Döds gåvor, i Juridisk debatt, 1952, på s. 284, Nial, Dödsrättshandlingar och livsrättshandlingar, i SvJT 1937 s. 277 ff. på s. 301, Silfverberg, Gåvobeskattningen i nordiskt perspektiv, 1992, s. 322 ff. samt NJA 1991 s. 376 och 1984 s. 673.) Samma synsätt bör anläggas här.

Vid bedömningen av rättshandlingens karaktär är samtliga omständigheter vid denna av betydelse, inte minst vederlagets storlek och art samt vad som kan utrönas angående gåvoavsikt.

När det gäller vederlagets storlek kan noteras att betydande vederlag har godtagits då motsvarande bedömning gjorts i skatterätten. I fråga om gåvor av

fast egendom har både HD och Regeringsrätten, då den s.k. huvudsaklighetsprincipen tillämpats, ansett att fånet är en gåva även om det sker mot ersättning, förutsatt dock att ersättningen understigit fastighetens taxeringsvärde (inkomstbeskattning, RÅ 1969 ref. 32) eller 85 procent av taxeringsvärdet (stämpelskatt, NJA 1970 s. 469, se numera 5 § lagen [1984:404] om stämpelskatt vid inskrivningsmyndighet). I andra sammanhang - se t.ex. NJA 1984 s. 673 (förköpsrätt) och NJA 1991 s. 376 (utmätningshinder) - har däremot synen på relationen mellan vederlaget och egendomens värde varit mera restriktiv, då det för att en gåva skall anses föreligga har krävts att egendomens verkliga värde så påtagligt överstiger vederlaget att överlåtelsen totalt sett framstår som en klar gåvotransaktion.

För äktenskapsrättens del kan beaktas några avgöranden av HD avseende surrogation, som regleras i 7 kap. 2 § första stycket 6 ÄktB, NJA 1978 s. 526 och NJA 1995 s. 577. Av bestämmelsen följer att egendom som trätt i stället för enskild egendom som huvudregel också blir enskild. I de båda rättsfallen godtogs surrogation vid förvärv av tomträtt respektive fastigheter när endast 14 respektive 28 procent hade finansierats med enskild egendom och återstoden med lån som säkerställts genom pantsättning av egendomen; i bägge fallen ansågs den nya egendomen i sin helhet utgöra enskild egendom.

Som tingsrätten antecknat och som också anförts i den juridiska litteraturen (Silfverberg, a.a., s. 31 f.) har några avgöranden från Danmark och Norge, där frågan om gränsdragningen prövats, visst intresse, särskilt mot bakgrund av uttalandena i ÄktB:s förarbeten om att en så stor nordisk rättslikhet som möjligt bör eftersträvas på äktenskapslagstiftningens område (prop. 1986/87:1 s. 39). I ett norskt fall NRt 1986 s. 164 hade en fastighet, värd 600 000 kr, överlåtit från mor till dotter mot ett vederlag om 190 000 kr. I rättsfallet gjordes en helhetsbedömning av de olika omständigheterna vid transaktionen. Enligt Høyesterett hade hela transaktionen en uttalad gåvokaraktär och det noterades särskilt att inget kontant vederlag hade lämnats (vederlaget bestod bl.a. i övertagande av ett in-tecknat lån och givarens förbehåll om nyttjanderätt till fastigheten); gåvoinslaget ansågs så markant och framträdande och vederlagsmomentet så underordnat att hela egendomen skulle anses som enskild hos mottagaren. I ett danskt rättsfall, UfR 1987.763 H, hade föräldrar överlåtit sin lantbruksfastighet med besättning och inventarier, allt värt ca 1,5 milj. kr, till sin son mot ett vederlag om ca 1,3 milj. kr. Vederlaget utgjordes av övertagande av in-tecknade lån, livstids nyttjanderätt för föräldrarna och övertagande av vissa andra skulder hänförliga till fastighetens drift. Landsrettens majoritet hade lagt vikt vid att gåvan i absoluta tal var betydande och att givarna hade särskilt intresse i att egendomen blev mottagarens enskilda. Højesteret fann efter en samlad värdering av omständigheterna att överlåtelsen innehöll ett så betydande gåvomoment att hela egendomen skulle anses som enskild.

Det anförda leder sammanfattningsvis till följande bedömning. Ett villkor om att en s.k. blandad gåva skall utgöra gåvotagarens enskilda egendom bör tillerkännas giltighet beträffande egendomen i dess helhet, om gåvomomentet är så framträdande att förvärvet i sin helhet har gåvokaraktär. Härvid kan även ett förhållandevis stort vederlag med hänsyn till omständigheterna accepteras. Särskilt gäller detta när vederlaget utgörs av skuld som säkerställts genom pantsättning av den överlåtna egendomen (jfr 11 kap. 2 § andra stycket ÄktB). Andra överväganden kan behöva göras, om gåvotagaren är gift och betalar vederlaget med giftorättsgods (jfr såvitt avser surrogation Agell, Äktenskap Samboende Partnerskap, 3 uppl. 2004, s. 95 f., Eriksson, Den nya familjerätten, 8 uppl. 2006, s. 17 f., och Telemann, Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa, 4 uppl. 2003, s. 63).

Det vederlag som M.L. erlagt genom att ikläda sig gäld - i dess helhet säkerställd genom pantbrev i den genom gåvan överlåtna fastigheten - uppgick till 462 155 kr eller 84 procent av taxeringsvärdet. Som tingsrätten antecknat saknas underlag för att fastställa det verkliga marknadsvärdet år 1985. Tillämpas den schablon som innebär att marknadsvärdet anses vara 133 procent av taxeringsvärdet skulle vederlaget motsvara 63 procent av marknadsvärdet. I målet har upplysts att taxeringsvärdet år 1988 fastställdes till 1 250 000 kr; om en linjär marknadsvärdeutveckling antas, bör

marknadsvärdet år 1985 kunna beräknas till ca 1,1 milj. kr och vederlaget motsvarar då 42 procent av marknadsvärdet.

C.E. har anfört att även de rådighetsinskränkningar som följer av villkoren i gåvobrevet skall beaktas, när det gäller bedömningen av vederlagets storlek. I den mån det överhuvudtaget är möjligt att beakta "värdet" av dessa inskränkningar kan konstateras att den typ av inskränkningar i rådigheten som M.L. enligt villkoren är underkastad, såsom HD framhållit i rättsfallet NJA 1984 s. 205, inte framstår såsom någon betydande belastning för förvärvaren. Rådighetsinskränkningarna bör därför inte beaktas.

Frågan blir då slutligen om vid en helhetsbedömning gåvomomentet i överlåtelsen från B.L. skall anses så framträdande att rättshandlingen trots det betingade vederlaget i sin helhet skall anses vara benefik. Av utredningen framgår att B.L. avsett att fastigheten skulle utgöra en gåva till sonen och att föreskriften om enskild egendom skulle omfatta hela fastigheten för att den, som hade förvärvats av B.L:s far, skulle kvarbli i släktens ägo. Gåvoavsikten är sålunda klarlagd. Vederlagets storlek och karaktär utgör, mot bakgrund av vad som anförts ovan, inte något hinder för att överlåtelsen skall anses vara benefik. Förbehållet att fastigheten skall utgöra M.L:s enskilda egendom är därför gällande.

Domslut

HD fastställer hovrättens domslut.

HD:s dom meddelad: den 6 maj 2008.

Mål nr: T 394-07.

Lagrum: 7 kap. 2 § ÄktB.

Rättsfall: NJA 1970 s. 469, NJA 1978 s. 526, NJA 1984 s. 205, NJA 1984 s. 673, NJA 1991 s. 376, NJA 1995 s. 577, RÅ 1969 ref. 32, UfR 1987 s. 763 och NRT 1986 s. 164.

---

**Sökord:** Makars egendomsförhållanden; Bodelning; Enskild egendom; Gåva; Blandad gåva

---