

Målnummer:	T397-91	Avdelning:	
Domsnummer:	DT606-93		
Avgörandedatum:	1993-10-28		
Rubrik:	Gåva av bostadsrätt har ansetts bli fullbordad i förhållande till givaren först då föreningen underrättas om gåvan.		
Lagrum:	3 § lag (1936:83) angående vissa utfästelser om gåva		
Rättsfall:	<ul style="list-style-type: none">• NJA 1941 s. 680• NJA 1971 s. 66		

REFERAT

(Jfr 1941 s 680 och 1971 s 66)

Enligt ett d 8 nov 1974 dagtecknat gåvobrev skänkte K.L., född 1898, bostadsrätten nr B 14 i Bostadsföreningen Verdandi 4 u p a till sin broder S.S.. Hon förbehöll sig enligt gåvobrevet nyttjanderätten till gåvan så länge hon levde. Den 15 nov samma år accepterade S.S. gåvan genom en påteckning på gåvobrevet.

År 1979 omvandlades bostadsföreningen till Bostadsrättsföreningen Verdandi 4. I samband härmed antogs K.L. som medlem i bostadsrättsföreningen och d 29 mars 1979 utfärdades ett bostadsrättsbevis för henne enligt vilket bostadsrätt till en närmare beskriven lägenhet uppläts till henne.

K.L. avled d 29 nov 1989. Hon efterlämnade såsom arvingar S.S., en syster samt två syskonbarn. Arvingarna är enligt testamente uteslutna från arv. Universella testamentstagare enligt testamentet är A.L. och G.L.. A.L. är son till K.L:s år 1953 avlidne make O.L.. Testamentet har blivit stående gentemot samtliga arvingar.

S.S. ansökte i juni 1990 om och beviljades i september samma år medlemskap i föreningen fr o m den förste i samma månad.

S.S. yrkade efter stämning å dödsboet efter K.L. vid Stockholms TR att TR:n skulle förplikta dödsboet att senast d 1 mars 1991 avflytta

från bostadsrättslägenheten.

Dödsboet bestred yrkandet.

Som grund för sitt yrkande åberopade S.S. gåvobrevet samt den omständigheten att K.L:s nyttjanderätt upphört genom hennes frånfälle.

Dödsboet gjorde som grund för sitt bestridande gällande att det, oaktat gåvobrevet, var ägare till bostadsrätten. Dödsboet åberopade därvid följande omständigheter: 1. Gåvobrevet omfattar inte bostadsrätten i Bostadsrättsföreningen Verdandi 4. 2. S.S. har underlåtit att inom tre månader från gåvan anmäla sig till medlemskap i föreningen och han har därigenom gått förlustig sin rätt. 3. Gåvan var en dödsrättshandling och hade därför för sin giltighet krävt att den fullföljts genom ett testamentariskt förordnande.

S.S. genmälde: Identitet förelåg mellan andelen i bostadsföreningen och bostadsrätten. Gåvans giltighet i förhållandet givare och gåvotagare har inte varit beroende av anmälan till föreningen. Gåvan är inte att betrakta som en disposition för dödsfalls skull; den har inneburit en förmögenhetsöverföring från K.L. till S.S..

TR:n (rådmannen Heino) anförde i dom d 17 dec 1990: Parterna har till utveckling av sin talan anført.

Dödsboet: Gåvobrevet var obekant för K.L:s anförvanter, S.S. undantagen, tills de efter hennes frånfälle fick kännedom om det. - K.L. har ända sedan 1949 och t o m 1989 i sina självdeklarationer redovisat andelen respektive bostadsrätten såsom tillgång. Hon mottog utan invändning det bostadsrättsbevis som bostadsrättsföreningen utfärdade i mars 1979. År 1988 ansökte K.L., såsom även tidigare år, om bostadsbidrag. Hon redovisade härvid bostadsrätten som tillgång. Värdet på denna hade då gått upp till 80 000 kr. K.L:s förmögenhet ansågs för stor och hon beviljades därför inte fortsatt bostadsbidrag. Trots detta påpekade inte K.L. för den granne som varit henne behjälplig med ansökan, att hon givit bort bostadsrätten. Inte heller tidigare hade K.L. nämnt detta för grannen, som hjälpt henne under en lång följd av år med upprättande av deklarerationer. De angivna omständigheterna visar att K.L. betraktat gåvan som en nullitet. Dödsboet vitsordar emellertid att K.L:s avsikt vid gåvobrevets upprättande var att skänka lägenheten till S.S..

S.S.: Han sände gåvobrevet jämte gåvodeklaration till länsstyrelsen, som emellertid återsände handlingarna till honom. En tjänsteman vid länsstyrelsen uppgav vid ett telefonsamtal att S.S. inte skulle göra något och att han först vid K.L:s frånfälle skulle inge gåvodeklaration; tills vidare skulle allt fortsätta som förut. I anledning av denna uppgift ringde S.S. till den jurist som hjälpt till med att upprätta gåvobrevet. Denne rådde honom att göra såsom han blivit rekommenderad av länsstyrelsen. S.S. gjorde på grund av vad som förekommit inte någon anmälan till föreningen om gåvan; han ville inte oro sin syster. Hon har ej sagt något till honom som kunde tyda på att hon inte stod fast vid gåvan. - Han har ej upptagit bostadsrätten i sina självdeklarationer.

Domskaäl. S.S. har hörts under sanningsförsäkran och på hans begäran har vittnesförhör hållits med pensionären E.B..

TR:n finner ställt utom allt tvivel att gåvobrevet utgör en bindande utfästelse om gåva. K.L. har således inte ägt att ensidigt återtaga denna. Vad dödsboet anført till stöd för sitt påstående att K.L. betraktat gåvan som nullitet kan således inte ha den följd att gåvan är att anse som ogiltig.

K.L:s avsikt med gåvan måste uppenbarligen ha varit att därigenom tillförsäkra S.S. den nyttjanderätt som ursprungligen var förknippad med andelen i bostadsföreningen. Att denna nyttjanderätt sedermera i samband med föreningens ombildning till bostadsrättsförening kom att förknippas med bostadsrätten medför enligt TR:ns mening inte att gåvan är att anse som ogiltig.

Gåvans giltighet i förhållandet mellan S.S. å ena och K.L. och hennes universalsuccessorer å andra sidan är oberoende av om anmälan om gåvan skett till föreningen eller om S.S. erhållit medlemskap i denna eller ej.

TR:n prövar slutligen frågan huruvida gåvan skall anses innebära att K.L. förfogat över sin kvarlåtenskap och i så fall vara giltig endast såvitt följer av vad om testamente är stadgat.

Utredningen visar att K.L. inte vidtagit några åtgärder för att bringa gåvan till bostadsrättsföreningens kännedom och att hon i deklarerationshänseende upptagit bostadsrätten som en tillgång. Varken dessa omständigheter eller vad i övrigt anført av dödsboet kan enligt TR:ns mening - mot den gåvoavsikt som

kommit till uttryck i gåvobrevet och även vitsordats av dödsboet och oaktat hon förbehållit sig nyttjanderätten till gåvan under sin livstid - föranleda till antagande att K.L. genom gåvobrevet avsett annat än att avhända sig den fria förfoganderätten beträffande lägenheten. Denna bedömning leder till att gåvan ej kan anses ha inneburit ett förfogande över kvarlåtenskap och till att S.S. skall anses vara ägare framför dödsboet till den omtvistade bostadsrätten.

Käromålet skall således bifallas.

Domslut. TR:n förpliktar dödsboet efter K.L. att senast d 1 mars 1991 avflytta från bostadsrättslägenheten nr B 14 i Bostadsrättsföreningen Verdandi 4, Torsgatan 52, Stockholm.

Dödsboet fullföljde talan i Svea HovR och yrkade att S.S:s talan skulle ogillas.

S.S. bestred ändring.

HovR:n (hovrättspresidenten Blom, hovrättslagmannen Didón samt hovrättsråden Åke Holmberg, referent, och Persson) anförde i dom d 20 juni 1991:

Domskäl. S.S. har i HovR:n liksom vid TR:n som grund för sin talan åberopat att han förvärvat den aktuella bostadsrätten genom en fullbordad gåva. Dödsboet har bestritt att gåvan fullbordats och har i övrigt gjort samma invändningar som vid TR:n.

Lagen (1936:83) angående vissa utfästelser om gåva (gåvolagen) upptar regler om när en gåva av vissa slag av lös egendom skall gälla som fullbordad. Sålunda krävs beträffande penningar och lösören att gåvan kommit i gåvotagarens besittning. Samma är förhållandet beträffande löpande skuldebrev och övriga s k presentationspapper. I fråga om andra fordringar anges i 3 § 3 st att gåvan anses fullbordad då gäldenären underrättats om överlåtelsen.

Att en gåva på sätt som anges i gåvolagen skall göras synlig för att gälla som fullbordad motiveras främst av hänsynen till tredje man, men samma krav för fullbordande uppställs enligt gällande rätt även i förhållandet mellan givaren (eller dennes dödsbo) och gåvotagaren.

I rättsfallet NJA 1941 s 680 ansågs gåva av andelar i ekonomisk förening fullbordad redan genom en muntlig överlåtelseförklaring. Omständigheterna i rättsfallet var emellertid egenartade och avgörandet synes främst ha varit inriktat på frågan om överlämnande av andelsbevis var en förutsättning för gåvans fullbordande. Genom ett senare rättsfall (NJA 1971 s 66) har fastslagits att överlåtelse av bostadsrätt inte blir gällande mot överlåtarens borgenärer då bostadsrättsföreningen inte underrättats om överlåtelsen.

HovR:n anser det mest förenligt med grunderna för 3 § 3 st gåvolagen att anse en gåva av bostadsrätt fullbordad först då bostadsrättsföreningen underrättats om gåvan. I målet är ostridigt att sådan underrättelse inte skett medan K.L. levde. På grund härav, och då HovR:n inte har att pröva om det föreligger en gåvoutfästelse som det åligger dödsboet att infria, skall S.S:s talan lämnas utan bifall.

Domslut. Med ändring av TR:ns dom lämnar HovR:n S.S:s talan utan bifall.

S.S. (ombud advokaten J.C.) sökte revision. Han yrkade att HD med ändring av HovR:ns dom skulle fastställa TR:ns dom.

Dödsboet (ombud advokaten B.B.) bestred ändring.

HD avgjorde målet efter föredragning.

Föredraganden, RevSkr Brusewitz, föreslog i betänkande att HD skulle meddela följande dom: Domskäl. Parterna har vidhållit vad de tidigare anfört.

Frågan i målet gäller när överlåtelse genom gåva av bostadsrätt skall anses vara fullbordad. S.S. har gjort gällande att även om överlåtelsen inte skulle vara sakrättsligt giltig, dvs vara skyddad mot överlåtarens borgenärer, är den i allt fall att betrakta som fullbordad gåva obligationsrättsligt sett, dvs i förhållandet mellan gåvogivaren och gåvotagaren. Han har därvid åberopat rättsfallet 1941 s 680 till stöd för att det förhåller sig på det sättet.

Det angivna rättsfallet härrör emellertid från tiden strax efter skuldebrevslagens tillkomst och bör ses mot bakgrund av detta. Före tillkomsten av denna lagstiftning stod två principer mot varandra beträffande giltigheten av en överlåtelse gentemot överlåtarens borgenärer, nämligen avtalsprincipen och traditionsprincipen; enligt den förstnämnda principen gav redan avtalet sådant skydd medan det enligt den andra principen krävdes tradition. Inom doktrinen förfäktades därvid olika åsikter till förmån för den ena respektive den andra ståndpunkten. Genom skuldebrevslagen fick avtalsprincipen emellertid slutligt vika för traditionsprincipen. Vid överlåtelse och pantsättning av enkla skuldebrev gällde därvid i stället för tradition att gäldenären skulle underrättas (denuntieras) om överlåtelsen och enligt motiven till skuldebrevslagen skulle denuntiationsprincipen kunna tillämpas analogt även på fordringar som inte grundas på skuldebrev. (Se härom Rodhe, Festskrift till Eek m fl s 428 ff samt NJA II 1936 s 105). Någon reglering, varken direkt eller indirekt, om hur man skulle förfara vid överlåtelse av annan egendom gavs dock inte men det skulle visa sig att denuntiationsprincipen hade stor attraktionskraft även i sådana fall om det fanns någon att denuntiera. Vid tiden för det angivna rättsfallet synes dock inte denna fråga ha stått i förgrunden. Avgörandet förefaller i stället främst ha varit inriktat på frågan om det varit en förutsättning för gåvans fullbordande att de aktuella andelsbevisen överlämnats. Det är dock osäkert hur rättsfallet skall tolkas och det har blivit starkt kritiserat inom doktrinen (se bl a Karlgren. SvJT 1944 s 403 f och Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis s 229 ff, Linden, Förvärv och förlust av medlemsskap i ekonomisk förening s 218 ff samt Walin, Separationsrätt s 43 ff; se dock Hult, Lärobok i värdepappersrätt, 6 u s 172 ff).

Genom rättsfallet NJA 1971 s 66 blev det herefter fastslaget att skuldebrevslagens bestämmelser om enkla skuldebrev skall tillämpas analogt vid överlåtelse av andel i ekonomisk förening (bostadsrätt); då bostadsrättsföreningen inte hade denuntierats överlåtelsen hindrade denna inte utmätning. Denuntiation gäller därigenom även för att gåva av "annan fordran" enligt 3 § 3 st gåvolagen skall anses vara fullbordad. I motiven till detta lagrum hänvisas nämligen till vad som gäller vid överlåtelse av fordran som grundas på enkla skuldebrev (NJA II 1936 s 149 f). Det torde emellertid inte föreligga någon skillnad ur sakrättslig och obligationsrättslig synpunkt när en gåva skall anses vara fullbordad; 1941 års rättsfall bör med hänsyn till vad som anförts ovan inte tolkas i den riktningen. Begreppet fullbordad synes i stället uppfattas enhetligt i gällande rätt (NJA 1962 s 669, kommenterat av Bengtsson, Särskilda avtalstyper I s 30). - Överlåtelsen av bostadsrätten är således inte fullbordad.

HovR:ns domslut skall därför fastställas.

Domslut. HD fastställer HovR:ns domslut.

HD (JustR:n Heuman, Magnusson, Lambe, Nilsson och Lennander, referent) beslöt följande dom:

Domskäl. Frågan i målet gäller, när en gåva av en bostadsrätt (andelsrätt i en bostadsrättsförening eller bostadsförening) skall anses fullbordad i förhållande mellan gåvogivaren eller dennes dödsbo och gåvotagaren.

Ostridigt är att gåvan inte fullbordats i förhållande till K.L:s borgenärer, eftersom föreningen inte underrättats, jfr NJA 1971 s 66. S.S. har emellertid, med åberopande av rättsfallet NJA 1941 s 680, hävdad att gåvan blivit fullbordad i förhållandet mellan parterna redan genom överlämnandet av det undertecknade gåvbrevet. Dödsboet har bestritt att gåvan överhuvudtaget fullbordats.

Enligt svensk rättstradition, vari en inskränkning gjordes genom 1 § 1 st lagen (1936:83) angående vissa utfästelser om gåva (gåvolagen), har gåva av lös egendom inte blivit gällande vare sig parterna emellan eller gentemot givarens borgenärer förrän gåvan fullbordats. Det sätt på vilket en gåva fullbordas har av ålder ansetts vara detsamma, såväl i förhållande till givaren som till dennes borgenärer. (Jfr t ex NJA 1962 s 669.) Ursprungligen uppställdes härvid ett krav på tradition. Syftet med traditionskravet var, såvitt avser förhållandet till givaren, att skydda denne mot obetänksamt gjorda utfästelser och, såvitt avser förhållandet till borgenärerna, att förhindra skentransaktioner. (Se t ex Elsa Eschelsson, Om fullbordandet av gåva av lös egendom, 1906 särskilt s 4, 75 ff, Undén, Svensk sakrätt, I, Lös egendom, 10 uppl 1976 s 53 f, 127.) Genom 3 § 3 st gåvolagen infördes möjligheten att fullborda en gåva av en enkel fordran genom underrättelse till gäldenären (denuntiation). Av lagen framgår, att de föreskrifter som uppställs i 3 § angående sättet för fullbordan av gåva gäller både i förhållande till borgenärerna och till givaren (NJA II 1936 s 149).

Det kan anmärkas att, när det gäller onerösa överlåtelser av enkla skuldebrev, ett motsvarande krav på denuntiation gäller som förutsättning för att överlåtelserna skall bli giltiga mot överlåtarens borgenärer (31 § skuldebrevslagen). Det har förutsatts att denna bestämmelse skall få betydelse även för fordringar utanför skuldebrevsområdet (NJA II 1936 s 105).

I NJA 1941 s 680 ansågs en gåva av andelar i en bostadsförening fullbordad mellan parterna redan genom en muntlig förklaring om överlåtelse av andelarna. Rättsfallet ligger i tiden relativt nära skuldebrevslagens, och gåvolagens, tillkomst och det finns skäl att anta att denuntiationsprincipen vid denna tidpunkt ännu inte helt slagit igenom. De alternativ som, såvitt framgår av domskälen, synes ha övervägts var att tillägga antingen överlåtelseförklaringen eller traditionen av andelsbevisen avgörande betydelse, dvs att tillämpa antingen avtalsprincipen eller traditionsprincipen (i bokstavig mening). Fallet har blivit starkt kritiserat i doktrinen (se Karlgren, SvJT 1944 s 403 f, samt vidare hänvisningar hos Helander, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984 s 448; jfr också Walin, Lagen om skuldebrev m m, 1977 s 202 och Panträtt, 1991 s 208).

Under den tid som gått efter skuldebrevslagstiftningens ikraftträdande har det visat sig, att denuntiationsprincipen fått en stor genomslagskraft beträffande sådana rättigheter där det finns någon att denuntiera. (Se härom Rodhe i Svensk rätt i omvandling, Studier tillägnade Eek m fl, 1976 s 428 ff samt från senare årtionden t ex NJA 1972 s 512, 1973 s 635, 1988 s 257 och 1993 s 34.) Som ett naturligt led i denna utveckling fastslags i NJA 1971 s 66, att en överlåtelse av en bostadsrätt blir skyddad mot överlåtarens borgenärer först då föreningen underrättas om överlåtelserna.

Med hänsyn till den rättsutveckling som sålunda ägt rum får 1941 års avgörande numera anses ge uttryck för en föråldrad rättsuppfattning. Den princip som uttalats i rättsfallet kan därför inte anses vägledande vid prövningen av förevarande mål. En gåva av en bostadsrätt bör i stället, jämlikt grunderna för 3 § 3 st gåvolagen, anses bli fullbordad i förhållande till givaren på samma sätt som i förhållande till dennes borgenärer, dvs genom att föreningen underrättas om gåvan.

Eftersom någon underrättelse om gåvan inte lämnats till föreningen under K.L:s livstid, saknar gåvan giltighet gentemot dödsboet.

Domslut. HD fastställer HovR:ns domslut.

Sökord: Gåva; Bostadsrätt; Denuntiation

Litteratur:
