



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 03
Rotel 030105

DOM
2024-01-30
Stockholm

Mål nr
T 6101-23

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Eskilstuna tingsrätts dom 2023-04-13 i mål T 909-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Haydar Abdulameer, 19820726-8676
Fristadsgatan 8 A Lgh 1202
633 45 Eskilstuna

Ombud: Jur.kand. Thorsten Sennton
Box 73
182 05 Djursholm

Motpart

Mohammed Saadat, 19661106-2990
Källtorpsvägen 7
756 59 Uppsala

Ombud: Advokat Mats Björkenfeldt
Hjalmar Petris Advokatbyrå HB

SAKEN

Bättre rätt till fastighet

HOVRÄTTENS DOMSLUT

- Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
 - Haydar Abdulameer ska ersätta Mohammed Saadat för hans rättegångskostnader i hovrätten med 35 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 2010002

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 669 80

E-post: svea.avd3@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Haydar Abdulameer har yrkat att hovrätten ska avslå Mohammed Saadats talan i tingsrätten. Han har vidare yrkat att hovrätten ska befria honom från skyldigheten att ersätta Mohammed Saadat för rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta Mohammed Saadat att ersätta honom för hans rättegångskostnader där. Slutligen har han yrkat att hovrätten ska förplikta Mats Björkenfeldt att solidariskt med Mohammed Saadat ersätta honom för rättegångskostnaderna i tingsrätten.

Mohammed Saadat har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten. Haydar Abdulameer har därvid yrkat att hovrätten ska förplikta Mats Björkenfeldt att solidariskt med Mohammed Saadat ersätta honom för hans rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har avgjort målet utan huvudförhandling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har i hovrätten åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten.

Utredningen är densamma i hovrätten som i tingsrätten. Hovrätten gör inte några andra bedömningar än de som tingsrätten har gjort. Tingsrättens dom ska därför inte ändras.

Vid denna utgång ska Haydar Abdulameer ersätta Mohammed Saadats rättegångskostnader i hovrätten. Det begärda beloppet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2024-02-27

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ingela Perklev, referent, Viktoria Thörnqvist och Ulf Wallentheim samt tf. hovrättsassessorn Kristina Persson.



ESKILSTUNA TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2023-04-13
Meddelad i
Eskilstuna

Mål nr
T 909-22

PARTER

Kärande

Mohammed Saadat, 19661106-2990
Källtorpsvägen 7
756 59 Uppsala

Ombud: Advokat Mats Björkenfeldt
Hjalmar Petris Advokatbyrå HB
Box 17156
104 62 Stockholm

Svarande

Haydar Abdulameer, 19820726-8676
Fristadsgatan 8 A Lgh 1202
633 45 Eskilstuna

Ombud: Jur.kand. Thorsten Sennton
Box 73
182 05 Djursholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten förklarar att Mohammed Saadat i förhållande till Haydar Abdulameer har bättre rätt till 50 % av fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121.
 2. Haydar Abdulameer ska ersätta Mohammed Saadat för hans rättegångskostnad med 219 850 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 173 800 kr ombudsarvode.
 3. Yrkandet om personligt betalningsansvar för Mats Björkenfeldt lämnas utan bifall.
-

Dok.Id 482492

Postadress
Box 363
631 05 Eskilstuna

Besöksadress
Västermarksgatan 18

Telefon
016-40 30 300
E-post: eskilstuna.tingsratt@dom.se
www.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:00

YRKANDEN M.M.

Mohammed Saadat har yrkat att tingsrätten ska förklara att han har bättre rätt än Haydar Abdulameer till 50 % av fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121.

Haydar Abdulameer har bestridit Mohammed Saadats yrkande.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader. Haydar Abdulameer har yrkat att tingsrätten ska förplikta Mats Björkenfeldt att solidariskt med käranden ersätta svaranden för dennes kostnader i målet.

OMSTÄNDIGHETER TILL GRUND FÖR TALAN

Mohammed Saadat

Parterna har ingått muntligt avtal, som befästs genom konkludent handlande, som inneburit att Haydar Abdulameer skulle förvärva fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121 i eget namn, men att Mohammed Saadat hade äganderättsanspråk på halva fastigheten. Efter köpet ålåg det köparen (Haydar Abdulameer) att medverka till att käranden blev insatt som formell ägare till fastigheten.

Mohammed Saadat och Haydar Abdulameer har känt varandra under en längre tid. De har haft som affärsidé att gemensamt köpa fastigheter, renovera/stajla dessa och sedan dela vinsten.

Avtalet mellan parterna innebar att när respektive part förvärvade en fastighet i eget namn hade den andre ett ägandanspråk på halva fastigheten. Efter respektive köp ålåg det den rättshandlande personen (kommissionären) att medverka till att kommittenten blev insatt som formell ägare till fastigheten, med möjlighet att söka inskrivning i fastighetsregistret av sitt förvärv.

Inom ramen för detta gemensamma projekt har följande fastighetsaffärer skett.

- Mohammed Saadat och hans hustru Maryam förvärvade fastigheten Eskilstuna Ämbaret 15. De erhöll lagfart den 30 oktober 2018. Efter att fastigheten såldes delades vinsten på cirka 100 000 kronor mellan å ena sidan Mohammed och Maryam och å andra sidan Haydar Abdulameer.
- Haydar Abdulameer förvärvade fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121 med inskrivningsdag den 31 januari 2019. Enligt parternas avtal avstyckades fastigheten 3:155 från 3:121 och således med inskrivningsdag den 25 augusti 2020. I enlighet med avtalet delade Mohammad Saadat och Haydar Abdulameer på vinsten, som uppgick till drygt 200 000 kronor efter skatt. Enligt avtalet ska de också dela vinsten när fastigheten 3:121 säljs.

Någon anledning att insätta Haydar Abdulameer som formell hälftenägare beträffande Ämbaret 15 fanns inte då parterna levde upp till kommissionsavtalet utan ytterligare formaliteter. Detsamma gällde när Haydar Abdulameer sålde den avstyckade fastigheten 3:155 och redovisade halva vinsten till Mohammed Saadat.

Haydar Abdulameer har emellertid inte fullföljt sin del av avtalet beträffande Eskilstuna Hällby 3:121 och har följaktligen agerat illojalt i avtalsförhållandet. Han har dessutom krävt att Mohammed Saadat ska avlägsna sig från fastigheten där han bor tillsammans med sin familj. Det krävs därför skydd för Mohammed Saadats äganderättsanspråk genom en formenlig överlåtelse från Haydar Abdulameer, eller en lagakraftvunnen dom.

Haydar Abdulameer

På grund av det absoluta formkrav som gäller enligt 4 kap. jordabalken för försäljning respektive köp av fastighet är aktuell talan rättsligt sett omöjlig att bifalla och ska därför ogillas. Det saknas en skriftlig handling som uppfyller jordabalkens krav vilket

medför att käromålet inte kan bifallas. Ett muntligt eller konkludent avtal bestrids inte, men det enda som är relevant är just att formkravet i 4 kap. jordabalken inte är uppfyllt. Något avtal som krävs enligt aktuella formkrav har aldrig slutits. Detta är ett tillräckligt skäl, en absolut hindrande grund, för att gilla Mohammed Saadats talan i målet. Mohammed Saadat har således väckt en omöjlig talan.

Det är enbart i familjerättsliga relationer dold samäganderätt kan uppstå och inte i det som är affärsrättsliga relationer utan familjerättsliga kopplingar. Parterna är två från varandra fristående personer som enbart haft affärsmässiga relationer i något eller några avseenden. Käromålet kan inte gillas eftersom det inte föreligger något skriftligt avtal som uppfyller jordabalkens krav och ingen relation av familjerättslig karaktär mellan parterna föreligger eller har förelegat.

DOMSKÄL

Ramen för tingsrättens prövning

Av 17 kap. 3 § rättegångsbalken följer att dom i dispositiva tvistemål inte får grundas på en omständighet som inte har åberopats av part till grund för hans talan. Paragrafen ger uttryck för den s.k. dispositionsprincipen som innebär att det är kärandens yrkande och svarandens eventuella medgivande som bestämmer den övre respektive den nedre gränsen för rättsens prövning.

I detta fall har Mohammed Saadat till grund för sin talan åberopat att han och Haydar Abdulameer ingått muntligt avtal, som befästs genom konkludent handlande, som inneburit dels att svaranden skulle förvärva fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121 i eget namn men att käranden hade äganderättsanspråk på halva fastigheten, dels att det efter köpet ålåg svaranden att medverka till att käranden blev insatt som formell ägare till fastigheten.

Om en part erkänner viss omständighet i ett dispositivt tvistemål ska vad parten erkänt gälla mot honom eller henne (35 kap. 3 § första stycket rättegångsbalken). Att erkänna innebär detsamma som att parten godtar att omständigheten läggs till grund för domen i målet, och innebär även att behovet av bevisning för denna omständighet faller bort. Med omständigheter menas ett konkret sakförhållande som är av relevans i målet och som åberopas av part, ofta kallat rätts- eller bevisfaktum (Ekelöf m.fl., Rättegång, Fjärde häftet, sjunde upplagan, 2009, s. 67).

Att en svarande inte invänder mot ett av käranden åberopat påstående är normalt inte detsamma som att svaranden accepterar påståendet. Situationen kan emellertid vara sådan att det utifrån svarandens agerande får anses stå klart att en underlåtenhet att uttryckligen invända mot ett påstående måste uppfattas som ett accepterande av påståendet (se Högsta domstolens avgörande NJA 2010 s. 643 p. 6, jfr. NJA 2008 N 12).

Haydar Abdulameer har inte bestridit att parterna träffat ett avtal med det innehåll som käranden påstår. Han har visserligen i sitt svaromål invänt mot kärandens påstående att det skulle föreligga en muntlig överenskommelse mellan parterna, men har senare under rättegången anfört att han inte bestrider något om ett eventuellt muntligt eller konkludent avtal mellan parterna. Han har invänt mot att tingsrätten i de upprättade sammanställningarna angett att han som grund för sin talan bestridit att det förelegat en muntlig överenskommelse på sätt kärande påstått i målet. Han har också vid upprepade tillfällen betonat att svaranden som enda grund åberopar att det saknas en skriftlig handling som uppfyller jordabalkens krav samt att parterna tvistar enbart om en enda omständighet och det är hur formkravet ska tolkas och tillämpas. Haydar Abdulameer har även yrkat att bevisning som käranden inledningsvis åberopade till styrkande av bland annat det påstådda avtalet och dess innebörd i sin helhet ska avvisas på den grunden att en omständighet som åberopas/erkänns av båda parterna i ett mål inte behöver bevisas. Käranden har därefter med hänvisning till 35 kap. 3 § rättegångsbalken återkallat sin bevisuppgift, utan att svaranden invänt.

Enligt tingsrättens mening måste Haydar Abdulameer genom sitt agerande anses ha erkänt de omständigheter som kändan åberopat till grund för sin talan i rättegången, med följd att tingsrätten har att lägga dem till grund för domen i målet.

Rättsliga utgångspunkter

Förvärv av egendom som en köpare införskaffar med avsikten att den helt ska ägas av annan, eller att en eller flera ska äga egendomen tillsammans med köparen, är delvis reglerade i lag.

Ett kommissionsköp föreligger när en mellanman (kommissionären) får i uppdrag att köpa viss egendom i eget namn men för huvudmannens (kommittentens) räkning. Vid kommissionsköp av lös egendom är kommissionslagen (2009:865) tillämplig. En förutsättning för att ett kommissionsförhållande ska anses föreligga är att det finns ett uppdrag. Ett uppdragsförhållande kan uppkomma formlöst, men det krävs att parterna har ett avtal med avsikt att den ena parten ska uträtta något åt den andra. Den som åberopat att ett kommissionsavtal föreligger har att bevisa att så är fallet. Vid kommissionsköp blir kommittenten omedelbart ägare till varor som har köpts in av kommissionären för dennes räkning. Äganderätten övergår följaktligen direkt från säljaren till kommittenten.

Motsvarande lagregler saknas för köp av fast egendom för annans räkning.

Vid köp av fast egendom i kommission har det ansetts mest förenligt med allmänna sakrättsliga principer och jordabalkens formkrav att inte låta äganderätten till hela eller delar av fastigheten övergå till kommittenten (den dolde ägaren) redan i samband med förvärvet. Kommittenten får alltså ett obligationsrättsligt anspråk mot kommissionären på att bli insatt som ägare, s.k. dold äganderätt. Dold äganderätt till fast egendom är följaktligen inte en äganderätt i vanlig mening, utan ett obligationsrättsligt anspråk mot den öppne ägaren. Först när äganderätten manifesterats genom en formenlig överlåtelse från den öppne samägaren till den dolde samägaren, eller när det finns en

lagakraftvunnen dom, övergår äganderätten till kommittenten. Den dolda äganderätten kan således betecknas som ett rättsligt skyddat anspråk på att bli ägare.

Högsta domstolen har i ett antal avgöranden utvecklat allmänna principer om s.k. dold samäganderätt. Av denna praxis följer bland annat att make eller sambo till den som förvärvar fast egendom för gemensamt begagnande under vissa förutsättningar kan anses ha förvärvat en dold samäganderätt till fastigheten. Principen synes grundas på den speciella gemenskap som uppstår i ett sådant familjeförhållande, där dessutom gemensam besittning och formlösa och underförstådda överenskommelser är vanliga. Det kan därför ses som en naturlig utgångspunkt att egendom som inköps för gemensamt bruk av den ena maken eller sambon, med bidrag från den andra, anses ägas gemensamt.

Undantagsvis skulle motsvarande principer kunna tänkas vara tillämpliga även utanför äktenskap och samboförhållanden, t.ex. mellan syskon eller mellan ett par vänner i ett enkelt bolag. När det gäller relationer mellan juridiska personer är utgångspunkten emellertid annorlunda. I sådana fall saknas utrymme för de speciella hänsyn som ligger till grund för den lösning av främst familjerättslig karaktär som kan anses motiverad av vardagslivets realiteter. I affärlivet kan krav ställas på att viktiga avtal ingås uttryckligen, helst naturligtvis i skriftlig form. En dold äganderätt till exempelvis fast egendom som grundar sig på underförstådda önskemål och presumerade överenskommelser har knappast sin plats i sådana sammanhang, och i sådana fall måste därför krävas att ett verkligt avtal mellan parterna föreligger (se Högsta domstolens rättsfall NJA 2002 s. 142).

Tingsrättens bedömning

Mohammed Saadat och Haydar Abdulameer har tillsammans bedrivit en verksamhet som innefattat förvärv och vidareförsäljning av fastigheter med ett gemensamt ekonomiskt intresse. Att käranden uppgett att han nyttjat Eskilstuna Hällby 3:121 som bostad för sin familj medför inte någon annan bedömning.

Det av kändan påstådda obligationsrättsliga anspråket har uppkommit inom ramen för parternas affärsverksamhet. I linje med Högsta domstolens uttalande i NJA 2002 s. 142 bör krävas att detta anspråk härrör från ett verkligt avtal mellan parterna. Något krav på att ett sådant avtal ska ha skriftlig form finns inte, men det torde krävas att parternas avtal uttryckligen omfattar den dolda äganderätten.

I det här fallet har tingsrätten att utgå ifrån att parterna ingått ett muntligt avtal med innebörden att svaranden skulle förvärva fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121 i eget namn och att kändan därefter hade äganderättsanspråk på halva fastigheten. Det står därmed klart att parterna ingått ett avtal som uttryckligen reglerar att Mohammed Saadat har äganderättsanspråk på halva den aktuella fastigheten. För att hans avtalsenliga äganderättsanspråk ska vara rättsligt skyddat krävs följaktligen att han genom dom förklaras äga bättre rätt till halva fastigheten. Formkravet i 4 kap. jordabalken utgör inte något hinder mot Mohammed Saadats äganderättsanspråk på fastigheten eftersom anspråket inte härleds från säljaren, utan riktas i stället mot fastighetens öppna ägare.

Det sagda medför att käromålet ska vinna bifall, och tingsrätten förklarar därmed att Mohammed Saadat i förhållande till Haydar Abdulameer äger bättre rätt till halva fastigheten Eskilstuna Hällby 3:121.

Som förlorande part ska Haydar Abdulameer ersätta Mohammed Saadats rättegångskostnad. Den begärda ersättningen är skälig.

Yrkandet att kändandeombudet ska åläggas personligt betalningsansvar saknar grund.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga TR-02

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 4 maj 2023. Prövningstillstånd krävs.

Linn Pantzar

Immanuel Winbergh

Petrus Rosell



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se