



PARTER

Kärande

Gunnar Gillberg, 19421227-0336
The Trend, Apt. 8, Tower Road 239 C
Sliema, Slm 1603
Malta

Ombud: Advokat Cecilia Runesson
Advokat Cecilia Runesson AB
Köpmangatan 15, 1 tr
111 31 Stockholm

Svarande

Christina Gillberg, 19500108-4820
Villagatan 13 B Lgh 1401
114 32 Stockholm

Ombud: Advokat Rickard Bergh
Säfwenberg & Bergh Advokatbyrå AB
Jungfrugatan 10
114 44 Stockholm

DOMSLUT

1. Christina Gillberg förpliktas att till Gunnar Gillberg betala 5 759 832 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från den 13 januari 2021 till dess betalning sker.
2. Christina Gillberg ska ersätta Gunnar Gillberg för hans rättegångskostnader med 518 180 kr, varav 384 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 22 december 2022 till dess betalning sker.

BAKGRUND

Gunnar Gillberg och Christina Gillberg gifte sig med varandra år 1996. Den 4 mars 2021 meddelade Stockholms tingsrätt dom om äktenskapsskillnad mellan parterna. Mål angående klander av bodelningen pågår.

Den 11 december 2020 väckte Gunnar Gillberg nu aktuell talan mot Christina Gillberg. Gunnar Gillberg begär i målet att Christina Gillberg som samägare till en fastighet i Idre, Älvdalens kommun ("fastighet 84:57" eller "den samägda fastigheten"), ska ersätta honom för hälften av de kostnader han ensam betalat för att parterna har uppfört och inrett ett hus på fastigheten.

Under år 2014 köpte Gunnar Gillberg tjugo fastigheter i Idre, Älvdalen kommun. Den 1 mars 2017 överlät han hälften av äganderätten till en av fastigheterna, fastighet 84:57, till Christina Gillberg för 100 000 kr. Fastigheten var då obebyggd. Christina Gillberg har inte betalat någon köpeskilling för fastighetsköpet till Gunnar Gillberg.

Den samägda fastigheten samt ytterligare tre av Gunnar Gillbergs fastigheter i Idre – fastigheterna 84:55 (med adress Fenixvägen 10), 84:58 (Fenixvägen 12) och 85:59 (Fenixvägen 4) – bebyggdes.

Parterna är överens om att den samägda fastigheten bebyggdes samtidigt som två av de andra fastigheterna (84:58 och 84:59) och att husbygget på fastigheten 84:55 påbörjades senare.

Parterna har olika uppfattningar om när den samägda fastigheten började bebyggas. Enligt Gunnar Gillberg var det i september 2017 som bygglov beviljades för den samägda fastigheten och material för byggnadsgrunden levererades till fastigheten.

Enligt Christina Gillberg beviljades bygglov för den samägda fastigheten i juni 2017 och den fastigheten (84:57) samt 84:58 och 84:59 började bebyggas därefter.

Gunnar Gillberg och Christina Gillberg var båda involverade i byggnationen på fastigheten 84:57. Byggnationerna på samtliga fastigheter utfördes med företaget 3Falk AB som huvudentreprenör. Företrädarna för 3Falk AB, Eva och Håkan Falk, förvärvade fastigheten 84:58 av Gunnar Gillberg innan byggnationen påbörjades. De två andra av Gunnar Gillbergs fastigheter i Idre (84:55 och 84:59 eller ”spekulationsfastigheterna”) bebyggdes enbart för att säljas.

Det är i målet ostridigt att Gunnar Gillberg ensam har svarat för samtliga kostnader för byggnation samt inredning avseende den samägda fastigheten och att parterna har varit överens om att bebygga och inreda den.

Christina Gillberg påkallade exekutiv försäljning av den samägda fastigheten. Gunnar Gillberg köpte fastigheten på offentlig auktion för 15 400 000 kr. Christina Gillberg har fått hälften av det belopp som auktionen inbringade med avdrag för kostnader för försäljningen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Gunnar Gillberg har yrkat att tingsrätten förpliktar Christina Gillberg att till honom utge 8 654 295 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från dagen för delgivning av stämningsansökan [13 januari 2021] till dess betalning sker.

Christina Gillberg har bestritt käromålet. Hon har vitsordat ett belopp om 1 576 078 kr samt sättet för räntans beräkning som skäligen i och för sig.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**Gunnar Gillberg**

Gunnar Gillberg har som grund för sin talan gjort gällande att Christina Gillberg har en skyldighet enligt 15 § lagen (1904:48) om samäganderätt ("samäganderättslagen") och NJA 2016 s. 1057 att med Gunnar Gillberg dela på kostnaderna för byggnationen och inredningen avseende den samägda fastigheten. Samtliga kostnader som Gunnar Gillberg begär ersättning för i målet avser kostnader hänförliga till byggprojektet efter den 1 mars 2017, då Christina Gillberg blev hälftenägare till fastighet 84:57. Gunnar Gillberg har därför en regressrätt gentemot Christina Gillberg som motsvarar det yrkade beloppet. Gunnar Gillberg har inte genom dold gåva eller underförstått tagit på sig ansvar för att ensam stå för dessa kostnader.

Gunnar Gillberg har utvecklat sin talan enligt följande.

När parterna gifte sig år 1996 träffade de en överenskommelse om att Christina Gillberg skulle sluta arbeta och att Gunnar Gillberg skulle svara för Christina Gillbergs löpande utgifter. De löpande utgifterna kunde beloppsmässigt vara stora och uppgå till 250 000 kr. Parternas överenskommelse omfattade endast ansvar för Gunnar Gillberg att bekosta parternas löpande utgifter. Gunnar Gillberg skulle däremot inte svara ekonomiskt för de investeringar som Christina Gillberg gjorde. De kostnader för byggnation och inredning som käromålet avser är att anse som investeringar och som Gunnar Gillberg aldrig har tagit på sig att stå för.

Parterna hade ett äktenskapsförord, som ingicks med anledning av äktenskapet och innebar att i princip alla tillgångar var parternas enskilda egendom. Endast deras gemensamma lägenhet i en bostadsrättsförening på Engelbrektsgatan i Stockholm, eller annan fastighet som trädde i dess ställe, var giftorättsgods.

Det nästa fastighetsförvärv som skedde i Sverige efter köpet av bostadsrätten på Engelbrektskatan var en fastighet i Bovallstrand. Fastigheten hade ägts av Christina Gillbergs föräldrar. År 2001 förvärvade parterna fastigheten, som då ägdes av Christina Gillbergs fars dödsbo. Försöken att förvärva fastigheten påbörjades när Christina Gillbergs far avled år 1999, men kunde slutföras först år 2001 med anledning av oenighet i dödsbodelägarkretsen.

Parterna ägde fastigheten i Bovallstrand inledningsvis med 50 procent vardera. Gunnar Gillberg betalade hela köpeskillingen. År 2007 gav Gunnar Gillberg sin andel av den fastigheten (50 procent) i gåva till Christina Gillberg och hon blev då ensam ägare till fastigheten. Gåvoavtal upprättades. Gunnar Gillberg skänkte fastigheten i Bovallstrand i gåva till Christina Gillberg för att det skulle vara hennes huvudsakliga punkt i Sverige. Han ville inte heller att hon skulle få framtida problem med hans arvingar angående fastigheten.

År 2008 skänkte Gunnar Gillberg fem miljoner kronor i gåva till Christina Gillberg. Han ville ge henne den gåvan eftersom han hade gjort en bra affär som inbringat 175 miljoner kronor.

I Idre var Gunnar Gillberg tidigt involverad i projektet Himmelfjäll. Han stödde projektet och förvärvade 20 tomter.

När det gäller den samägda fastigheten och byggnationen på den var Christina Gillberg drivande och ville att Gunnar Gillberg och hon skulle samäga och bebygga en av de fastigheter Gunnar Gillberg ägde i Idre för att de skulle ha ett eget hus där. Gunnar Gillberg gick med på att han kunde finansiera ett sådant byggprojekt om Christina Gillberg var intresserad av att samäga fastigheten och ta på sig arbetet att driva projektet.

Projektet angående byggnationen av fastigheten skulle göras tillsammans med parternas goda vänner Eva och Håkan Falk, som var företrädarna i 3Falk AB. Planerna

på hur byggprojektet skulle gå till diskuterades vid middagsbordet mellan parterna och Eva och Håkan Falk. Projektet innefattade nybyggnation av de fyra fastigheterna (84:57, 84:55, 84:58 och 85:59). Förutom fastighet 84:57, som skulle bebyggas för parternas räkning, var två av fastigheterna spekulationsfastigheter. Den fjärde fastigheten skulle bebyggas för Eva och Håkan Falks räkning. Den fastigheten skulle Eva och Håkan Falk få köpa till ett rabatterat pris av Gunnar Gillberg på villkor att de agerade bygglärdare i projektet och inte tog betalt för detta. Byggentreprenaden byggde på ömsesidigt förtroende mellan parterna och makarna Falk och det upprättades aldrig något avtal dem emellan.

Gunnar Gillbergs roll i byggprojektet var att vara finansiär, dvs. att han skulle agera som en bank. När Eva eller Håkan Falk anmälde att det behövdes pengar i byggprojektet skulle han sätta in pengar för projektet genom betalningar till deras bolag.

Christina Gillbergs roll i byggprojektet var att välja material och stå för design, inredning och upphandling av det. Håkan Falk skulle agera bygglärdare. Eva Falk skulle tillsammans med Christina Gillberg svara för design och Eva Falk skulle även sköta administrationen och fakturahanteringen.

Gunnar Gillberg hade köpt de fyra fastigheterna för 400 000 kr styck.

I mars 2017 fick Christina Gillberg köpa halva fastigheten 84:57 av Gunnar Gillberg för 100 000 kr. Köpeskillingen ingick i de löpande utgifterna som skulle betalas av Christina Gillberg men som Gunnar Gillberg skulle ersätta henne för. Christina Gillberg skulle bidra med arbete i projektet och fick därför köpa fastigheten till ett reducerat pris.

Gunnar Gillbergs uppdrag i projektet har inneburit att han har överfört 30 miljoner kronor till bygglärdarna i 3Falk AB från det att projektet startade.

Kostnaderna för byggprojektet avseende den samägda fastigheten har uppgått till 17 308 591 kr. Gunnar Gillberg har betalat detta belopp.

Gunnar Gillberg har tagit upp med Christina Gillberg att hon skulle dela på kostnaderna. Hon har meddelat att hon inte vill betala utan att Gunnar Gillberg ska stå för kostnaderna.

Christina Gillberg har haft förmåga att betala sin andel av kostnaderna för byggnationen av den samägda fastigheten. Det skulle ha kostat Christina Gillberg drygt 22 000 kr per år, eller cirka 1 875 kr per månaden, att stå för sin andel av dessa kostnader. Kostnaden baseras på ett förslag från Gunnar Gillberg om att Christina Gillberg skulle belåna sin andel av den samägda fastigheten och då betala ränta men ingen amortering och att hon skulle belåna sin värdepappersdepå som hon har i Luxemburg och även då betala ränta men ingen amortering. Räntan skulle dessutom ha bedömts som en löpande utgift för Christina Gillberg, vilket Gunnar Gillberg skulle ha stått kostnaden för.

Gunnar Gillberg erbjöd i april 2020 även Christina Gillberg att köpa tomten avseende den gemensamt ägda fastigheten för 2 miljoner kronor. Erbjudandet motsvarade tomtens marknadsvärde vid den tidpunkten. Christina avböjde erbjudandet.

Gunnar Gillberg godkände entreprenaden i december 2020. Även slutfakturan från 3Falk AB utfärdades i december 2020.

Christina Gillberg ska som samägare för fastigheten stå för hälften av de totala kostnaderna för byggnation och inredning av fastigheten, dvs. 8 654 295 kr. Samtliga kostnader som det begärs ersättning för, inklusive möbler och annat lösöre, avser samägd egendom och förvaltning och förbättring av fastigheten 84:57.

Byggnationen på den samägda fastigheten har blivit betydligt dyrare jämfört med byggnationen på Eva och Håkan Falks fastighet och spekulationsfastigheterna. På den

samägda fastigheten har uppförts ett trevåningars suterränghus på ca 400 kvadratmeter medan de andra husen är enplansvillor på cirka 160 kvadratmeter. Vidare har den samägda fastigheten ett garage, vilket övriga fastigheter saknade, och materialvalen är betydligt dyrare. Inredningskostnaderna för parternas hus som bestått av bland annat kostnader för kök, vedspis och dörrar är sammantaget flera miljoner kronor dyrare jämfört med motsvarande kostnader för inredning i de andra tre husen.

Gunnar Gillberg har löpande fört över medel till 3Falk AB:s bankkonto och Eva Falk har tagit emot fakturor och säkerställt att rätt kostnad hamnat på rätt fastighet. Hon har sammanställt kostnaderna för den samägda fastigheten, liksom för övriga tre fastigheter, i excelark.

Gunnar Gillberg har i förskott betalat 15 847 615 kr till 3Falk AB avseende kostnader för byggnationen av den samägda fastigheten. Det framgår av tre fakturor som 3FalkAB har ställt ut den 28 december 2017 (4 631 000 kr, varav ett belopp om 2 423 000 kr avser den samägda fastigheten), den 27 april 2020 (10 452 604 kr) och den 11 december 2020 (2 972 011 kr), samt kontoutdrag från SEB. Fakturaunderlagen utgörs av det excelark som Eva Falk har upprättat. Fakturorna från 3Falk AB omfattar även kostnader för inköp av möbler, inredning och delad kostnad för en bil med avdrag för bilens kvarvarande värde. Bilen köptes för att byggkostnaderna för de fyra fastigheterna skulle bli lägre och kostnaden har delats på de fastigheter som haft nytta av bilen. De underliggande fakturorna har lämnats av Eva Falk till den redovisningsbyrå som 3Falk AB anlitate.

Vissa kostnader har varit gemensamma för tre fastigheter, varav en var fastighet 84:57. Dessa har delats lika mellan de tre fastigheterna. Det är kostnader för bil, ekonomi, redovisning, bredband, löner, skatt, mervärdesskatt, inkasso, infobric, arbetsgivaravgifter, utlägg till Rolands, bensin, reklam, utställning mässa och bostadshyra för anställda.

Gunnar Gillberg har gjort avdrag med 15 000 kr avseende restvärdet för bilen, 12 000 kr avseende restvärdet för en snöslunga, 11 500 kr för kostnader som uppstått före den 1 mars 2017 (som bestått av ritkostnader och resekostnad) samt 20 188 kr för en arkitektkostnad (Gynform).

Från det av 3Falk AB fakturerade beloppet om 15 847 615 kr har således gjorts avdrag med ett sammanlagt belopp om 58 688 kr. Kostnaderna för byggnationen av den samägda fastigheten som har betalats till 3Falk AB har således uppgått till 15 788 927 kr (15 847 615–58 688 kr).

Det yrkade beloppet avser även ersättning för hälften av de kostnader som Gunnar Gillberg har betalat direkt och utan att fakturorna har hanterats och reglerats av 3Falk AB. Dessa är kostnader för ett kök om 953 973 kr (1 403 973 kr med avdrag för 450 000 kr som har återbetalats), för dörrar om 291 241 kr, för smidesräcke om 78 000 kr, för el om 14 132 kr, för bygglov om 29 389 kr, för elarbeten om 68 774 kr, för badrum om 17 343 kr, för del av elanslutning om 26 312 kr, för Profil form fasad om 25 500 kr samt för del av kostnad till lantmäteriet om 15 000 kr. Dessa kostnader har således sammanlagt uppgått till 1 519 664 kr.

De gemensamma kostnaderna för den samägda fastigheten har uppgått till 17 308 591 kr (15 788 927 kr + 1 519 664 kr.) Christina Gillberg ska svara för hälften av dessa kostnader, dvs. 8 654 295 kr.

För de övriga kostnader som Christina Gillberg inte har vitsordat, och som avser fakturor som Gunnar Falk har reglerat och som inte har gått via 3Falk AB, har Gunnar Gillberg anfört följande.

När det gäller kostnaderna för el om 14 132 kr framgår kostnaden av en faktura från Ellevio AB. Gunnar Gillberg har betalat den, men har inte något skriftligt underlag som visar själva betalningen.

Gunnar Gillberg har den 3 juli 2017 betalat 29 389 kr för bygglov, vilket framgår av en faktura från Älvdalens kommun och av kontoutdrag.

Gunnar Gillberg har fakturerats för två elanslutningar om totalt 52 525 kr, som han betalade för den 26 september 2017, vilket framgår av kontoutdrag. Halva kostnaden om 26 312 kr avser elanslutning för fastighet 84:57.

Gunnar Gillberg har den 23 december 2019 betalat 25 500 kr till Profil form fasad AB, vilket framgår av kontoutdrag.

Gunnar Gillberg har den 19 maj 2020 och den 5 februari 2020 betalat ett sammanlagt belopp om 98 000 kr till Lantmäteriet, vilket framgår av kontoutdrag. I vart fall 15 000 kr hänför sig till den samägda fastigheten.

Efter det att den samägda fastigheten såldes på offentlig auktion den 10 december 2021 fick Christina Gillberg 7 553 600 kr utbetalat till sig. Hon hade då inte betalat något för bygg- och inredningskostnader avseende fastigheten.

Conny Hanser har gjort en produktionskalkyl för att beräkna byggkostnaderna för att låta uppföra byggnationen på den samägda fastigheten. Conny Hanser har beräknat att byggkostnaderna för den samägda fastigheten uppgått till 18,8 miljoner kronor inklusive 10 procents entreprenörarvode. Utlåtandet visar att de yrkade byggkostnaderna är skäliga.

Sammanfattningsvis har Gunnar Gillberg gjort gällande att Christina Gillberg är skyldig att ersätta honom med yrkat belopp.

Gunnar Gillberg har bestritt Christina Gillbergs påståenden om en affärsuppgörelse mellan honom och Eva och Håkan Falk och som har gått ut på att lägga mer kostnader på parternas hus och därigenom försöka lura Christina Gillberg på något sätt. Av 3Falk AB:s årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 framgår att bolaget

har haft ett resultat om endast ca 88 000 kr, rörelseintäkter om ca 17 800 000 kr, eget kapital om ca 232 000 kr och kortfristiga skulder om ca 2 500 000 kr.

Christina Gillberg

Christina Gillberg har som grund för sitt bestridande gjort gällande att det har varit underförstått mellan parterna att hon inte skulle behöva betala för kostnaderna för byggnation och inredning avseende den samägda fastigheten. Hon är inte ersättningsskyldig gentemot Gunnar Gillberg eftersom det är fråga om en dold gåva eller att det varit underförstått att hon inte skulle svara för de kostnader Gunnar Gillberg begärt ersättning för.

Christina Gillberg har i huvudsak utvecklat sin talan enligt följande.

Parterna träffades och blev ett par år 1994. De hade mycket olika ekonomiska förutsättningar. Christina Gillberg arbetade som flygvärdinna, bodde i en hyresrätt och hade ett obetydligt sparande. Gunnar Gillberg var redan då en förmögen affärsman, som hade bostäder i USA och senare även i andra länder. När parterna gifte sig år 1996 upprättades ett äktenskapsförord och också ett särskilt tilläggsavtal.

Enligt äktenskapsförordet skulle all egendom vara enskild egendom förutom en lägenhet i en bostadsrättsförening på Engelbrektsgränd i Stockholm, som Gunnar Gillberg köpt, som skulle vara giftorättsgods. Äktenskapsförordet var med hänsyn till lägenhetens värde mycket generöst gentemot Christina Gillberg. Syftet med tilläggsavtalet var att trygga Christina Gillbergs ekonomiska tillvaro. I samband med att parterna gifte sig avslutade hon sin anställning som flygvärdinna för att kunna följa med Gunnar Gillberg på resor runt jorden.

Genom åren har Christina erhållit stora gåvor från Gunnar Gillberg.

Parterna förvärvade gemensamt en fastighet i Bovallstrand, där Christina Gillberg delvis hade växt upp. Parterna ägde initialt fastigheten gemensamt med hälften var. Det upprättades ett köpebrev i samband med fastighetsförvärvet, men Christina Gillberg betalade ingenting för förvärvet eftersom hon inte hade råd med det. Gunnar Gillberg betalade hela köpeskillingen. På fastigheten i Bovallstrand gjordes omfattande byggnationer med förnyad inredning och en mur byggdes och en vind inreddes. Christina Gillberg har inte stått någon kostnad för detta. Till sist skänkte Gunnar Gillberg genom ett gåvobrev sin andel av fastigheten till Christina Gillberg. Gåvobrevet undertecknades av Gunnar Gillberg den 1 september 2007.

Gunnar Gillberg gav Christina Gillberg även en gåva på fem miljoner kronor i samband med att han hade gjort en bra affär. Dessa pengar sattes in för Christina Gillbergs räkning på ett bankkonto i Luxemburg för förvaltning.

Under äktenskapet har Gunnar Gillberg även betalat en månadspeng till Christina Gillberg. Inledningsvis var beloppet på cirka 30 000 kr per månad men det höjdes senare och de senast åren fram till den 29 maj 2020, då parternas äktenskap var på upphällningen, har månadspengen uppgått till mellan 40 000 och 50 000 kr. Christina Gillberg har fått beloppet utan redovisningsplikt gentemot Gunnar Gillberg.

Gunnar Gillberg har stått för merparten av parternas gemensamma kostnader under äktenskapet. Han har stått för bostadskostnader, resekostnader och större utgifter. Gunnar Gillberg har även vid ett flertal tillfällen gett Christina Gillberg dyrbara smycken, klockor och andra gåvor.

När det gäller projektet i Idre så var Gunnar Gillberg tidigt inblandad i projektet Himmelfjäll. Han köpte i eget namn flera fastigheter.

När det gäller byggnationen av den samägda fastigheten var Christina Gillberg inblandad i materialvalen, men hon har inte fått några redovisningar eller insikter i övrigt i byggprojektet. Christina Gillberg var ganska skeptisk till att engagera sig i

byggprojektet på den samägda fastigheten. Hon hade dessförinnan lagt ner tusentals timmar på renoveringar avseende fastigheter som Gunnar Gillberg ägde ensam. Men hon ställde upp på att engagera sig i materialval och design även i byggnationen avseende den samägda fastigheten givet att hon fick halva fastigheten. Kostnaderna för byggprojektet var en gåva, det var inte något byggprojekt som skulle ske på andra premisser än tidigare, utan skulle ske i likhet med exempelvis Bovallstrand.

Gunnar Gillberg har i sitt testamente skrivit att Christina Gillberg ska få hans andel i den samägda fastigheten i Idre. Det står inte i testamentet att Gunnar Gillberg har någon fordran på Christina Gillberg för kostnader för byggnationen på fastigheten. Det står inte heller i testamentet att överlåtelsen ska ske mot lösen.

Christina Gillberg var inte drivande i byggprojektet av den samägda fastigheten. Gunnar Gillberg har själv skött förhandlingar med andra leverantörer än de som 3Falk AB ansvarat för.

Under byggnationen har Christina Gillberg inte sett några räkningar och hon har inte blivit ombedd att betala för några kostnader. Under våren 2020 ändrades Gunnar Gillbergs sätt och Christina Gillberg förstod att allt inte var som det skulle vara. Någon vecka innan Gunnar Gillberg ansökte om äktenskapsskillnad krävde han att få betalt från Christina Gillberg för kostnaderna för byggnationen av den samägda fastigheten i Idre. Först var kravet på sex miljoner kronor. Kravet kom helt överraskande för Christina Gillberg. Ansökan om stämning lämnades in ett halvår senare.

Gunnar Gillberg har ändrat det yrkade beloppet vid ett flertal tillfällen under tingsrättsprocessen. Parterna har inte haft någon plan eller gemensam partsavsikt att fördela de kostnader som Gunnar Gillberg begär ersättning för. Enligt Eva Falk har kostnaderna för den samägda fastigheten inte heller varit möjliga att beräkna med någon exakthet. Dessa svårigheter föreligger eftersom det inte har funnits någon avsikt att parterna skulle dela på dessa kostnader. Underlag för kostnaderna till 3Falk AB har behövt upprättas i efterhand. Gunnar Gillberg har efter det att processen inletts skickat mejl till Eva Falk, med Christina Gillberg och hennes dåvarande ombud som

kopiemottagare, där det framgår att han försökt få fram ett bättre underlag till 3Falk AB:s fakturor. Gunnar Gillberg har även själv i inlaga i tingsrättsprocessen uppgett att Christina Gillbergs bidrag i projektet i Idre var i form av inredning och design men att hon inte varit drivande eller i övrigt insatt i byggprojektet.

Sammanfattningsvis har det varit underförstått mellan parterna att Gunnar Gillberg ensam skulle svara för samtliga kostnader för byggnation och inredning av den samägda fastigheten.

UTREDNINGEN

På Gunnar Gillbergs begäran har tingsrätten hållit förhör under sanningsförsäkran med Gunnar Gillberg och vittnesförhör med sakkunnige Conny Hanser,

På Christina Gillbergs begäran har tingsrätten hållit förhör under sanningsförsäkran med Christina Gillberg och vittnesförhör med Christina Gillbergs systerbarn Camilla Almqvist och William Söraa.

På båda parter begäran har tingsrätten hållit vittnesförhör med Eva Falk och Håkan Falk.

Partnerna har åberopat skriftlig bevisning.

Gunnar Gillberg har i förhör intygat att det som anförts sakframställningsvis är riktigt. Därutöver har han i huvudsak anført följande. Innan Gunnar och Christina började tala om de slutliga byggkostnaderna hade han inga planer på att skilja sig. En del av hans beslut att ansöka om äktenskapsskillnad var att Christina vägrade att betala för deras gemensamma byggnations - och inredningskostnader för den samäga fastigheten. Christina hade dessförinnan haft kontakt med Suzanne Johansson, som är en skilsmäsoadvokat, så han misstänker att hon också planerade en skilsmässa.

Christina var den som tyckte att de skulle ha ett hus i Idre medan Gunnar inte såg något behov av ett till hus. Därefter kom argumentationen att han var en stor delägare i Idre Himmelfjäll och borde ha en närvaro där. Eva och Håkan Falk visade ett intresse av att delta i bygget. Eftersom de andra tre (Christina, Eva och Håkan) tyckte att det var en bra idé med ett hus i Idre fick Gunnar ge med sig. Gunnar och Christina kände Eva och Håkan sedan ca 15 år tillbaka och hade en mycket god relation med dem. Det upprättades inte några skriftliga handlingar med anledning av entreprenaden. Samarbetet har byggt på ömsesidigt förtroende och den dokumentation som finns som visar att han har gjort banköverföringar till 3Falk AB har varit tillräckliga.

Arbetsfördelningen i projektet var att Christina och Eva jobbade med layouten och med en arkitekt. Eva hade även hand om ekonomin. Håkan var byggleddare och arbetade även med byggnationen. Gunnars roll var enbart att vara finansiär. Han har följt med Christina och sett på material, exempelvis dörrar, som hon hade sett ut för den samägda fastigheten. Han har också haft kontakt med vissa leverantörer. Till exempel kände han sig tvungen att förhandla om det höga priset när det gällde inköpet av kök. När entreprenaden av den samägda fastigheten hade kommit en bit på väg ville Christina bli delägare i fastigheten, vilket Gunnar tyckte var utmärkt. Han har haft som projekt att bygga och förvalta hennes förmögenhet och tyckte att det var ett gott tillfälle att bygga vidare på den genom att låta henne bli hälftenägare till fastigheten. Den samägda fastigheten är den enda affärsinvestering som de har gjort gemensamt.

Christina fick köpa hälften av den samägda fastigheten för 100 000 kr av honom genom ett köpebrev. Han har inte fått någon ersättning av henne för köpeskillingen, eftersom den var en del av parternas löpande ekonomi. I mars eller april 2020 begärde han att Christina skulle ersätta hälften av de kostnader avseende förbättringen av den samägda fastigheten som han lagt ut pengar för. Gunnar föreslog att hälften av hennes åtaganden skulle finansieras med bottenlån i fastigheten och andra hälften genom lån i hennes värdepappersportfölj i Luxemburg. Finansieringen skulle ske med belåning men utan amortering. Allt Christina behövde göra var att skriva under två lånehandlingar, men hon tackade nej till förslaget och ansåg sig inte behöva stå för

några kostnader för byggnationen av den samägda fastigheten. I samband med skilsmässan lämnade han även ett förslag till Christina, via ett mejl, som innebar att hon kunde skriva på en revers på nio miljoner kronor med 1% fast ränta, amorteringsfritt, och de kunde då fortsätta samäga fastigheten. Han skulle stå för alla driftkostnader, och hon skulle äga hälften av fastigheten samt få tillgång till fastigheten under halva året. Han förslog även förmånliga villkor för henne angående hennes skuldsättning vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten. Christina accepterade inte hans förslag, utan ville sälja fastigheten vid en offentlig auktion trots att det var ekonomiskt oförsvarbart. Han har lagt ut över 18 miljoner kronor för den samägda fastigheten samt därutöver ersatt Christina hälften av köpeskillingen. Han har därmed betalat över 25 miljoner kronor för en fastighet han inte har haft så stort intresse för.

Gunnar har under äktenskapet gett Christina gåvor vid ett antal tillfällen. Samtliga gåvor har han lämnat till henne efter medvetna beslut.

När Gunnar gav Christina fem miljoner kronor hade han skäl att göra det som en form av bonus och han hade då pengar tillgängligt på sitt bankkonto. Situationen är annorlunda nu, då han sedan 2013 är delägare i ett bolag som han hittills har finansierat med 257 miljoner kronor och där ytterligare finansieringsbehov finns. Det har inte funnits skäl för honom att efterge kraven på ersättning för hälften av kostnaderna som han har lagt ut för byggnationen och inredningen av den samägda fastigheten. Gunnar och Christinas ekonomier har varit separerade vad gäller pengar och han har haft enskild egendom. Han har ensam ägt ett flertal fastigheter utomlands som han har köpt och sålt genom åren. Han har då behållit försäljningslikviderna själv utan att Christina gjort något anspråk på att få ta del av dessa.

Han skänkte halva fastigheten i Bovallstrand till Christina eftersom det var hennes fasta punkt i Sverige och han inte ville att hon skulle behöva strida med hans barn om den fastigheten i framtiden. Gåvan av fastigheten i Bovallstrand till Christina var även

ett resultat av ett åtagande i äktenskapsförordet. Det var en gåva som han valde att ge henne efter ett medvetet beslut.

Christina Gillberg har i förhör intygat att det som anförts sakframställningsvis är riktigt. Därutöver har hon i huvudsak anført följande. Bakgrunden till deras äktenskapsförord och tilläggsavtal var att hon ville försäkra sig om att hon skulle kunna bli försörjd, eftersom hon hade sagt upp sig från sitt arbete som flygvärdinna hos SAS med anledning av äktenskapet. Gällande huset i Bovallstrand föreslog Gunnar att hjälpa till med finansieringen och köpte sedan ut hennes syskon. De renoverade huset i Bovallstrand från under åren 2003–2007 och Gunnar stod för alla kostnader. Christina hade inga pengar. De byggde en mur på fastigheten i Bovallstrand för ca 600 000 kr år 2016 som Gunnar betalade, trots att hon då ägde hela fastigheten. De firade jul i Bovallstrand och var där under sommaren och även när Gunnar Gillberg jagade. Gunnar Gillberg var i Bovallstrand under cirka 3-4 veckor per år.

Hon fick en penninggåva om fem miljoner kronor från Gunnar. Pengarna sattes in på ett bankkonto i Luxemburg genom Gunnars försorg. Penninggåvan var för hennes kommande pension och hon fick inte ta ut någon avkastning. Gunnar stod för allting annat, parterna hade gemensamma kostnader om ca 500 000 kr om året. Varje månad fick hon ersättning från honom. Denna månadspeng var inget hon behövde redovisa till honom utan hon skulle köpa mat, dryck och andra vanliga mindre kostnader och kunde använda resten på det sätt hon önskade. Till en början var det 20 000 kr per månad, och ökade sedan och uppgift de sista åren till 50 000 kr per månad. Hon fick under äktenskapet även dyrbara presenter som smycken och klockor, om ca 200 000 kr vardera, ett antal gånger.

Avseende Idre började Gunnar planera för det projektet år 2006. År 2014 köpte Gunnar 20 tomter för fyra miljoner kronor. Han ville att hon skulle inreda och välja material i en fastighet. Hon hade tidigare hjälpt till med inredning och design vid renoveringar av ett stort antal fastigheter åt Gunnar och lagt ner tusentals timmar på detta. Han frågade om hon verkligen orkade med ett ställe till. Hon svarade ja på den

frågan och Gunnar uppgav att hon då skulle få bli ägare i halva fastigheten som tack. Detta var i mars 2017, och dessförinnan hade de diskuterat projektet med Eva och Håkan Falk.

Christinas roll i byggprojektet var att välja material, vara med och rita huset samt resa för att göra materialval och liknande. Det var aldrig tal om att hon skulle vara med och betala någonting. Om det hade sagts något om det hade hon inte byggt ett hus för så många miljoner, det ansåg hon sig inte ha råd att göra. För Gunnar var det viktigt att byggnationen av den samägda fastigheten var lyxig. Han ville sätta tonen i projektet Himmelfjäll i Idre för att locka fler till området. Hon betalade inte för sitt köp av fastigheten och skötte inte någonting med leverantörerna. Hon såg inte några räkningar då de sköttes mellan Eva och Gunnar.

Avseende Gunnars testamente fick hon syn på det på hans skrivbord år 2019 eller 2020. Hon fotade av det, men hon visste sedan innan vad som stod i testamentet eftersom Gunnar hade berättat det.

Hon fick kännedom om att han ville att de skulle dela på kostnaderna för fastigheten först den 19 juni 2020, då Gunnar mejlade henne det och förklarade att bygget snart var klart och bad henne att betala sex miljoner kronor. Han skrev att hon kunde överföra pengarna från sitt konto i Luxemburg. Han hade inget upplägg om hur hon skulle finansiera kostnaderna. Det var den enda gången hon hörde något om att hon skulle vara med och betala. I juli samma år ansökte han sedan om skilsmässa. Hon hade inte kontaktat advokat Suzanne Johansson dessförinnan.

Gunnar har inte erbjudit sig att köpa tillbaka hennes andel av tomten för marknadsvärdet på två miljoner kronor. Hon fick halva fastigheten med huset som gåva och ville därför inte sälja tillbaka fastigheten för ett tomtpris på 200 000 kr. Hon läste köpebrevet avseende den samägda fastigheten. Hon har då förstått överlåtelsen av halva fastigheten men har inte ställt någon fråga till Gunnar om att det stod köpebrev

och tänkte inte närmare på att det var ett köp. Vid ett tillfälle fick hon insatt 310 000 kr från Gunnar på ett Revolut-konto, vilket skulle gå till löpande inredningar.

Vid tidpunkten för deras äktenskapsskillnad var Christina 70 år. Gunnars ansvar att betala för löpande kostnader skulle ha upphört när hon blev 60 men de var överens om att han även därefter skulle betala och ta hand om henne. Han överförde därför månatlig ersättning till henne fram till och med den 29 maj 2020. Hennes förmögenhet uppgick till ungefär 23,5 miljoner kronor vid äktenskapsskillnaden. Hon har en pension om 13 000 kr per månad. Hon kan inte klara sig på de pengarna livet ut.

DOMSKÄL

Utgångspunkter för tingsrättens prövning

Frågan i målet är om och i vad mån en make, i målet Gunnar Gillberg, har rätt till kompensation från den andra maken för att med egna medel ha bekostat förkovringsåtgärder i form av byggnation och inredning på en fastighet som samägts av makarna.

Det är ostridigt att parterna med hälften vardera samägt såväl den obebyggda fastigheten som de byggnader (hus med garage) som uppförts på fastigheten på Gunnar Gillbergs bekostnad.

Såsom parterna har utformat sin respektive talan har tingsrätten att utgå från att byggnationen som har tillförts den obebyggda fastigheten har tillförts den samägda fastigheten för båda parternas räkning och av makarna gemensamt (jfr NJA 2014 s. 35, p. 21.)

Rättsliga utgångspunkter

En utgångspunkt när det gäller makars ekonomiska förhållanden är att varje make även under äktenskapet råder över sin egendom och svarar för sina egna skulder (1 kap. 3 § äktenskapsbalken, ÄktB). Detta gäller oberoende av om egendomen är giftorättsgods eller enskild. Det finns inte någon koppling mellan ansvaret för skulder och om en tillgång utgör giftorättsgods eller enskild egendom (Anders Agell och Margareta Brattström, Äktenskap & Samboende, Juno version 7, 2022, s. 96.) I de fall det inte finns något äktenskapsförord har makarna giftorätt i den andra makens egendom. Frågan om egendom utgör enskild egendom eller giftorättsgods har i princip betydelse först vid bodelning (jfr 10 kap. 1 § ÄktB).

Makar är underhållsskyldiga mot varandra under äktenskapet (6 kap. 1 § ÄktB). Syftet med regleringen är att makar förväntas leva på samma standard. Enligt 6 kap. 2 § ÄktB är en make skyldig att ge den andra maken de pengar som behövs, om det som den maken ska bidra med inte räcker till makens personliga behov eller för de betalningar som hon eller han annars ombesörjer för familjens räkning.

Makar är två självständiga rättssubjekt. De har sinsemellan i princip avtalsfrihet på det förmögenhetsrättsliga området. Makar kan således mellan sig internt reglera ett skuldansvar särskilt. Tvist om förekomst av sådan skuld får bedömas enligt förmögenhetsrättens regler och principer (Örjan Teleman, Bodelning enligt äktenskapsbalken, Juno version 7, 2022, s. 103).

I samäganderättslagen finns bestämmelser om samägd egendom. Enligt 2 § krävs som huvudregel att samtliga delägare samtycker för åtgärder för egendomens förvaltning. Enligt 15 § ska delägarna svara, var och en i förhållande till sin andel, för kostnader för vissa i lagen reglerade förvaltningsåtgärder.

Av ett avgörande från Högsta domstolen, NJA 2016 s. 1057, p. 7, följer en bevislätnadsregel för en delägare som har använt egna medel till att vidta förbättringsåtgärder på samägd egendom. Enligt rättsfallet presumeras att kostnaden för en åtgärd som en delägare med övriga delägares samtycke vidtar för förvaltning

eller förbättring av samägd egendom ska delas mellan ägarna i förhållande till deras andelar. Presumtionen är möjlig att motbevisa. För att presumtionen ska motbevisas följer det av samma rättsfall att en delägare som motsätter sig att svara för kostnaderna har att visa att det är fråga om en gåva eller att det har överenskommit, eller får anses vara underförstått, att ingen kostnadsfördelning ska ske.

Tingsrättens bedömning av omständigheterna i målet

Kostnaderna presumeras delas mellan parterna

I målet är ostridigt att parterna har varit överens om att bebygga den samägda fastigheten. Det är även utrett att Christina Gillberg har varit den av parterna som har valt material för byggnationen och inredning och att Gunnar Gillberg ensam och med egna medel har stått för samtliga kostnader. Det är vidare utrett att den bebyggda samägda fastigheten har sålts på exekutiv auktion och att Christina Gillberg har fått halva köpeskillingen med avdrag för försäljningskostnader.

Mot denna bakgrund följer det av NJA 2016 s. 1057 p. 7 att parterna presumeras dela på de kostnader som Gunnar Gillberg ensam har haft för de förbättringsåtgärder som har vidtagits beträffande den samägda fastigheten. Att Gunnar Gillberg har använt egna medel och inte belånat sig för att vidta förbättringsåtgärderna saknar enligt tingsrätten betydelse för presumtionens tillämplighet.

Ett motiv bakom den presumtion som uppställts för bland annat makar i NJA 2016 s. 1057, är att skulder på egendom som makar samäger inte alltid korrigeras av den familjerättsliga lagstiftningen och att allmänna förmögenhetsrättsliga principer då kan tillämpas för att neutralisera den förmögenhetsförskjutning som annars skulle uppstå (jfr justitierådet Stefan Lindskogs särskilda uttalande i samma rättsfall, p. 2 och 15-16). I den juridiska doktrinen har uttalats att det under vissa förutsättningar kan vara aktuellt med jämkning enligt den så kallade skevdelningsregeln i 12 kap. 1 § ÄktB, för att kompensera en make som har använt egna medel för att förbättra en fastighet som

är giftorättsgods (se Anders Agrell och Margareta Brattström, Äktenskap & Samboende, Juno version 7, 2022, s. 119). I målet har inte påståtts att Gunnar Gillberg vid bodelningen eller vid försäljningen av den samägda fastigheten har blivit kompenserad för de kostnader på den samägda fastigheten som käromålet avser. Christina Gillberg presumeras därmed svara för hälften av förbättringskostnaderna för den samägda fastigheten.

Frågan om Christina Gillberg har motbevisat presumptionen

Christina Gillberg har gjort gällande att det har varit underförstått (dvs. det har funnits en tyst överenskommelse mellan parterna) att någon kostnadsfördelning inte skulle ske avseende byggnationen av den samägda fastigheten.

Av NJA 2016 s. 1057, p. 7 följer att Christina Gillberg, för att presumptionen om likafördelning av kostnaderna ska brytas, ska visa att det mellan parterna fanns en tyst överenskommelse, dvs. att det var underförstått, att Gunnar Gillberg ensam skulle svara för kostnaderna. Enligt tingsrättens uppfattning innebär Högsta domstolens uttalanden i NJA 2016 s. 1057 att det härvid inte föreligger någon bevislättning för Christina Gillberg, utan beviskravet (visa) är detsamma som gäller för tvistemål i allmänhet.

Under ett äktenskap uppmärksammar makar sällan frågan om vem av dem som äger viss egendom (Anders Agell och Margareta Brattström, Äktenskap & Samboende, Juno version 7, 2022, s. 90). Ofta finns det därför inte anledning att ta ställning till makars internt delade skuldansvar under pågående äktenskap, utan fråga om detta uppkommer i stället först i samband med bodelning. Frågan om internt skuldansvar mellan makar kan enligt tingsrätten förutom vid bodelning även uppkomma med anledning av en försäljning av en samägd fastighet under äktenskapet, åtminstone om köpeskillingen då ska fördelas mellan makarna.

Tingsrätten bedömer att Christina Gillberg har att styrka att omständigheterna var sådana att det mellan parterna var underförstått att Gunnar Gillberg slutligt skulle stå kostnaderna för byggnation och inredning av den samägda fastigheten, dvs. även i händelse av exempelvis en försäljning av fastigheten eller en bodelning. Enligt tingsrättens mening är det således inte tillräckligt att Christina Gillberg visar att det varit underförstått att hon under pågående äktenskap inte skulle ha utgett någon ersättning till Gunnar Gillberg för den samägda fastigheten. Tingsrättens inställning att den underförstådda gåvoavsikten ska visas ha funnits slutligt, och t.ex. även vid en äktenskapsskillnad eller en försäljning av den samägda fastigheten, är i linje med vad Örjan Tideman uttalat om gemensam samgäld (delat skuldansvar) för låneskulder på samägd egendom. Enligt honom kan makar ha en inställning till vem som ska stå för kostnader under äktenskapet, då exempelvis en make saknar medel men gör en viktig insats genom hemarbete, och en annan efter en skilsmässa. Efter en skilsmässa kan det bli ändrade förutsättningar och då kan en skuld hänförlig till samägd egendom normalt fördelas mellan parterna i proportion till deras andelar av den in-tecknade fastigheten då lånet tagits för gemensamt ändamål. Enligt Tideman behöver samägandet (och skuldansvaret) således inte innebära att makarna avsett att under äktenskapet dela på fullgörandet av betalningar av en skuld. (Örjan Tideman, Bodelning, a.a., s. 46). Att en viss kostnadsfördelning varit underförstådd mellan makarna under äktenskapet, innebär således inte att det också är underförstått att denna kostnadsfördelning ska kvarstå slutligt, exempelvis när äktenskapet upphört.

Tingsrätten övergår till att värdera den av Christina Gillberg åberopade bevisningen. Vid bevisvärderingen ska beaktas vilken relation parterna har haft till varandra, i detta fall främst att de har varit gifta med varandra.

Mellan parterna finns inget gåvobrev avseende kostnaderna avseende byggnationen och inredningen på den samägda fastigheten.

Som redan framgått har båda parter under sanningsförsäkran lämnat uppgifter. Det har inte framkommit något som ger anledning att fästa mer tillit till någon av parternas uppgifter.

Christina Gillbergs systerbarn, Camilla Almqvist och William Söraa, har intygat att de aldrig har hört att Christina Gillberg skulle ersätta Gunnar Gillberg för kostnaderna på den samägda fastigheten. Även om vittnenas uppgifter – som får värderas med försiktighet utifrån deras nära relation till Christina Gillberg – godtas innebär uppgifterna inte att det har varit underförstått att Gunnar Gillberg ska stå för samtliga kostnader. Inte heller utesluter vittnesförhören att Gunnar Gillberg och Christina Gillberg har talat om kostnadsfördelningen. Camilla Almqvist och William Söraa har även berättat att Gunnar Gillberg har varit generös gentemot Christina Gillberg och stått för parternas samtliga större kostnader under äktenskapet. Dessa uppgifter är ostridiga i målet. Tingsrätten återkommer till betydelsen av att Gunnar Gillberg har varit generös och lämnat Christina Gillberg värdefulla gåvor samt stått för parternas samtliga större kostnader under äktenskapet.

Camilla Almqvist har även berättat att hon sent 2018 eller tidigt 2019 fick höra av Christina Gillberg att Christina Gillberg hade erbjudit sig att hjälpa till med byggnationen av parternas samägda fastighet i Idre mot att hon skulle få halva fastigheten i gåva. Camilla Almqvists vittnesmål ger i denna del visst stöd för Christina Gillbergs lämnade uppgifter. Tingsrätten anser dock inte att det, mot Gunnar Gillbergs bestridande, är bevisat genom Christina Gillbergs och hennes syskonbarns utsagor att det varit underförstått att Gunnar Gillberg skänkte dessa kostnader till Christina Gillberg som gåva eller som ersättning för hennes arbete i projektet.

Vidare anser tingsrätten att vittnesförhören med Eva Falk och Håkan Falk inte stöder Christina Gillbergs uppgifter om en underförstådd överenskommelse eller underförstådd, dold gåva. Eva Falk har i sitt vittnesmål varit tydlig med att hon inte hört att det skulle vara fråga om en gåva. Enligt Eva Falk var båda parter lika intresserade av byggprojektet i Idre. Gunnar Gillberg var mest intresserad av affärsidén

och Christina Gillberg av att de skulle bygga ett hus. Eva Falk har även berättat att det för Christina Gillberg var viktigt att hon skulle samäga fastigheten och att Christina Gillberg blev glad när Gunnar Gillberg lät henne bli hälftenägare till fastigheten. Christina Gillberg sade under projektets gång att hon inte ville veta mer om vad som hände i byggprojektet. Eva Falk ställde därför den sista fakturan från 3Falk AB endast till Gunnar Gillberg. Håkan Falk har berättat att han inte visste hur parternas äganderätt till fastighet 84:57 såg ut under byggprojektet, utan att han först senare förstod att de var samägare till fastigheten.

Vid en samlad bedömning anser tingsrätten således att det inte av den muntliga bevisningen är visat att det varit underförstått mellan parterna att Gunnar Gillberg ensam skulle svara för kostnaderna för byggnation och inredning på den samägda fastigheten och även vid exempelvis en försäljning eller bodelning.

När det gäller de gåvor som Gunnar Gillberg ostridigt har skänkt till Christina Gillberg under äktenskapet samt övriga kostnader som Gunnar Gillberg har bekostat, exempelvis fastigheten i Bovallstrand och renovering och en mur på den fastigheten samt för resor och löpande gemensamma utgifter för parterna, anser tingsrätten att dessa betalningar och gåvor inte kan ges den betydelse i målet som Christina Gillberg påstått.

Att Gunnar Gillberg, som har haft en betydligt större förmögenhet än Christina Gillberg, har stått för gemensamma utgifter och varit generös mot Christina Gillberg under äktenskapet innebär inte att det kan anses underförstått att han slutligt, och även efter en försäljning av den samägda fastigheten eller efter en bodelning, ensam skulle stå för kostnaderna för byggnation och inredning av den fastigheten. De förbättringsåtgärder som Gunnar Gillberg har bekostat på fastigheten i Bovallstrand har kommit honom själv till godo genom att parterna under många år tillsammans har tillbringat tid där under ledigheter. När det gäller makar har den nära personliga och ekonomiska gemenskapen nämligen betydelse på så sätt att ett ekonomiskt tillskott inte behöver vara avsett som en gåva. Det kan exempelvis antas att den make som gör det

ekonomiska tillskottet inte har någon regelrätt gåvoavsikt riktad specifikt mot den andra maken utan snarare gör tillskottet i syfte att själv få nytta av investeringen genom användning av det som investeringen avser (jfr NJA 2019 s. 23, där uttalandena har gjorts avseende sambor.)

Tingsrätten anser även att utredningen ger visst stöd för Gunnar Gillbergs uppgifter om att han agerat medvetet, och inte endast underförstått, när han gett större gåvor, till Christina Gillberg. Gåvan av Bovallstrand kom exempelvis till uttryck genom ett skriftligt gåvobrev, vilket inte var fallet avseende fastighet 84:57.

Beträffande vad som utretts om omständigheterna kring byggnationen avseende den samägda fastigheten finner tingsrätten att utredningen inte ger stöd för slutsatsen att det varit underförstått att Christina Gillberg, vid en försäljning eller bodelning, skulle få ut hälften av förmögenhetsökningen till följd av det gemensamma byggprojektet utan att behöva ersätta Gunnar Gillberg för några kostnader som han ensam hade lagt ner i projektet.

Parterna har haft ett äktenskapsförord och separata ekonomier. De kostnader som Gunnar Gillberg har haft avseende förbättringsåtgärderna på den samägda fastigheten har varit av sådan omfattning att de avsevärt har överstigit de belopp som han löpande har gett till Christina Gillberg.

Vidare anser tingsrätten inte att Gunnar Gillbergs testamente, av vilket det framgår att det inte förts in att han hade en fordran gentemot Christina Gillberg för förbättringskostnaderna på fastighet 84:57, kan anses ge uttryck för en gåvoavsikt avseende kostnader för den samägda fastigheten i händelse av exempelvis en försäljning eller bodelning.

Att Gunnar Gillberg har valt att inte rikta anspråk mot Christina Gillberg avseende köpeskillingen för den samägda fastighetens tomtvärde kan inte heller ges någon avgörande betydelse för frågan om hon är ersättningsskyldig för de

förbättringskostnader som han ensam har bekostat. Inte heller innebär det förhållandet att Gunnar Gillberg under tingsrättsprocessens gång har ändrat det yrkade beloppet och försökt få ytterligare underlag för de kostnader han begärt ersättning för, att det kan anses underförstått att Gunnar Gillberg ensam och slutligt skulle svara för kostnaderna för förbättring av den samägda fastigheten t.ex. i händelse av äktenskapsskillnad.

Sammantaget anser tingsrätten således att Christina Gillberg inte bevisat att det har varit underförstått att Gunnar Gillberg slutligt, och exempelvis även vid en bodelning eller en försäljning av fastigheten, ensam skulle stå för förbättringskostnaderna för den samägda fastigheten. Detta innebär att tingsrätten bedömer att Gunnar Gillberg har rätt till kompensation av Christina Gillberg för de kostnader han har haft för förbättringsåtgärder på den samägda fastigheten. Eftersom parterna samägt fastighet 84:57 med hälften vardera ska hon svara för hälften av dessa kostnader.

Kostnadernas storlek

Tingsrätten har således funnit att Gunnar Gillberg har en fordran gentemot Christina Gillberg som motsvarar hälften av förbättringskostnaderna för den samägda fastigheten. Gunnar Gillberg har bevisbördan och ska styrka att kostnaderna har överstigit det belopp som Christina Gillberg har vitsordat.

Utredningen i denna del

Av utredningen har följande framkommit av intresse för att bedöma vilka kostnader som förbättringsåtgärderna har uppgått till på den samägda fastigheten.

Av utredningen, främst förhören med Håkan Falk, Eva Falk och Conny Hanser, har det framgått att parterna byggt ett tre våningar högt suterränghus på 300 kvadratmeter med tillhörande garage och en gång mellan garage och hus på den samägda fastigheten. Byggnaderna har varit timmerhus som bestått av hela timmerstockar, som har köpts och fraktats från Ryssland.

Gunnar Gillberg och Eva Falk, som skött ekonomin avseende de byggprojekt som utfördes på den samägda fastigheten och de tre andra fastigheterna i Idre som bebyggdes genom entreprenad av 3Falk AB, har uppgett att Gunnar Gillberg i förskott har betalat ett totalt belopp på cirka 30 miljoner kronor för byggnationen på den samägda fastigheten och Gunnar Falks två andra fastigheter (spekulationsfastigheterna) till 3Falk AB. Av återoplat kontoutdrag framgår att Gunnar Gillberg har överfört sammanlagt 25 100 000 kr till 3Falk AB under tiden den 28 juni 2017 till den 11 september 2020.

Enligt Håkan Falk och Eva Falk har bygget på den samägda fastigheten kostat betydligt mer än de tre övriga fastigheter i Idre som bebyggts genom 3 Falk AB:s entreprenad.

Håkan Falk var ansvarig byggleddare för byggnationen på de fyra fastigheterna som byggdes (den samägda fastigheten, de två spekulationsfastigheterna och den fastighet Håkan Falk och Eva Falk köpte av Gunnar Gillberg). Håkan Falk valde underentreprenörer för el, vatten, avlopp och för byggnationen anlätades två hantverkare från Lettland som hade erfarenhet av att bygga timmerhus. Huset på fastighet 84:57 krävde mycket markarbeten med anledning av att det var ett suterränghus. Enbart återfyllnadsarbetena var mycket kostsamma då de tog tre veckor med en underentreprenör. Byggnaden på den samägda fastigheten byggdes med grå lecasten och bekläddes med norsk skiffer och terrassen byggdes av lärkträ i stället för tryckimpregnerat trä. På huset har lagts ett grästak. Materialvalen innebar att kostnaderna för arbete och material drog i väg. Huset på fastighet 84:57 var med sina 300 kvadratmeter också betydligt större än husen på de andra fastigheterna, som var mellan 170 och 190 kvadratmeter. Dessutom byggdes på fastighet 84:57 ett garage och ett omklädningsrum i en gång som förenade huset och garaget, vilket de andra byggnaderna saknade.

Av Eva Falks uppgifter har framgått att Christina Gillberg valde material till bygget på den samägda fastigheten. Enligt Eva Falk valdes samma kakel och garderober i huset

på fastighet 84:57 som i de andra tre fastigheterna som 3Falk AB bebyggde i Idre. I övrigt skilde sig materialvalen åt. Som exempel kostade köket i Eva och Håkan Falks hus cirka 225 000 kr medan köket i huset på fastighet 84:57 kostade kring 1,2 miljoner kronor. Den öppna spisen i Eva och Håkan Falks hus kostade mellan 30 000 och 35 000 kr medan den öppna spisen i huset på fastighet 84:57 kostade hundratusentals kronor. Det var norskt skiffergolv i huset på fastighet 84:57 medan de andra husen hade golv från Bauhaus. Medan de andra husen var enplanshus som byggdes på en enkel, platt grund byggdes huset på fastighet 84:57 i en hög brant, där expertis var tvungen att anlitas för att massor inte skulle rasa ner.

Eva Falk har även berättat att Gunnar Gillberg gav henne ett mycket stort ansvar för ekonomin beträffande byggarbetena. Gunnar Gillberg betalade till 3 Falk AB löpande in i förskott för kostnaderna för byggena. Vid det första tillfället kom hon överens med Gunnar Gillberg om hur mycket han skulle sätta in. Därefter kontaktade hon Gunnar Gillberg när pengarna var slut. Hennes arbete var bland annat att fördela kostnaderna på rätt fastighet. Under den tid som byggena pågick tog hon hand om samtliga fakturor och förde redan från start in samtliga kostnader under entreprenaden för respektive fastighet i olika excelblad. Det underlag till 3Falk AB:s fakturor, som Gunnar Gillberg åberopat, består av utdrag från excelbladet avseende fastighet 84:57. Gunnar Gillberg var nöjd med detta underlag. Det fanns inga skriftliga avtal för entreprenaden, utan den byggde på förtroende. De underliggande fakturorna har Eva Falk lämnat till den redovisningsfirma som 3Falk AB har anlitat för bokföring. Hon hade för 3Falk AB:s räkning även kontakt med en revisor på PWC och även god kontakt med Skatteverket. Redovisningen har varit i sin ordning och hon fick god hjälp med hur mervärdesskatt skulle redovisas. Håkan Falk bodde under veckorna i Idre för att kunna sköta byggena. De hade en anställd, som till henne månadsvis redovisade arbetade timmar för de fyra personer som var anställda och hur deras arbete fördelade sig på respektive hus. Hon lade in arbetskostnaderna som rörliga kostnader fördelade procentuellt på respektive fastighet. Hon har i excel fört in samtliga kostnader för byggprojektet, således även kostnader i samband med resor, bland annat kostnad för parkering och boende, som hon och Christina Gillberg tillsammans gjorde för att välja material samt för de

anställdas boende- och resekostnader. Hon har varit mycket noggrann när hon satt upp respektive belopp på respektive fastighet. Vissa kostnader för tre av fastigheterna har varit gemensamma och de har delats jämnt på tre. Anledningen till att dessa gemensamma kostnader endast har fördelats på tre fastigheter och inte fyra kan bero på att kostnaderna för Eva Falks och Håkan Falks egna hus var fullt betalade eller så kan det ha varit så att de rörliga kostnaderna endast avsett de tre husen på Gunnar Gillbergs fastigheter.

Eva Falk har redovisat kostnaderna månadsvis till Gunnar Gillberg och stämt av med honom när han var i Sverige, i vart fall varje kvartal. Vissa gånger var även Christina Gillberg med och ofta var båda parterna och Eva och Håkan Falk med på dessa möten. De affärsuppgörelser Eva och Håkan Falk har haft med Gunnar Gillberg är att Eva och Håkan Falk fick köpa en av fastigheterna för tomtens marknadsvärde, som då var 200 000 kr. De fick även låna drygt en miljon kronor av Gunnar Gillberg i syfte att finansiera del av husbygget på Eva och Håkan Falks fastighet. De har fortfarande kvar en skuld på 300 000 kr till Gunnar Gillberg, vilken de avbetalar med räntekostnad sista dagen varje månad.

Tingsrättens bedömning

Tingsrätten finner inledningsvis att Gunnar Gillberg genom det skriftliga underlaget har bevisat att han haft utgifter för de kostnader om 1 519 664 kr som han erlagt för reglering av fakturor vid sidan av de överföringar han har gjort till 3Falk AB. Eftersom dessa kostnader avsett förbättringsåtgärder på den samägda fastigheten ska Christina Gillberg åläggas att ersätta Gunnar Gillberg för hälften av dessa kostnader, som uppgår till 759 832 kr.

När det gäller övriga kostnader som Gunnar Gillberg har begärt ersättning för, och som har reglerats av Gunnar Gillberg genom inbetalningar till 3Falk AB, gör tingsrätten följande överväganden.

I målet har framkommit att Gunnar Gillberg har hjälpt Eva Falk och Håkan Falk att delvis finansiera byggnationen av deras fritidshus i Idre. Även om dessa omständigheter kan medföra att Eva Falk och Håkan Falk kan ha ett intresse av att lämna uppgifter som talar till Gunnar Gillbergs fördel, anser tingsrätten att det inte finns skäl att ifrågasätta de uppgifter som Eva och Håkan Falk har lämnat under ed. Eva Falk och Håkan Falk har haft en lång och god relation med båda parterna och det har inte framkommit något som ger anledning att anta att de skulle vilja lämna uppgifter som är ofördelaktiga för Christina Gillberg.

Gunnar Gillberg har åberopat utdrag från excelfiler, där Eva Falk har fört in kostnader som är hänförliga till fastighet 84:57. Vid en genomgång av detta underlag (totalt 20 sidor) har tingsrätten noterat att flera sidor har lämnats in i dubbel version, även i den reviderade versionen av excel-utskriften. (Sida 2 motsvaras av sidan 3, sida 5 av sidan 6, sida 8 av sidan 9, sida 11 av sidan 12, sida 14 av sidan 15 och sida 17 av sidan 18). Sidorna upptar belopp dels i svenska kronor (SEK), dels i euro. Det har framkommit att vissa fakturor har betalats i euro och att utlägg i euro även gjorts i samband med resor. Av underlaget framgår att 186 063 euro motsvarar 2 340 000 kr och att det sammanlagda beloppet uppgår till 15 847 615 kr.

Genom Eva Falks uppgifter och utdrag från Gunnar Gillbergs bankkonto finner tingsrätten styrkt att Gunnar Gillberg har betalat detta belopp (15 847 615 kr) till 3Falk AB.

Av utredningen framgår vidare att kostnaderna som upptagits i Eva Falks excelark har avsett bland annat kostnader för resa till Riga och Tallinn, andra resekostnader och utlägg för bilkostnader, förutom arbets- och materialkostnader avseende byggprojektet. Då det framkommit att Christina Gillberg och Eva Falk har företagit resor för att välja ut material till fastighet 84:57 och att det har funnits anställda i entreprenaden som haft boende- och resekostnader anser tingsrätten att dessa kostnader får anses ha varit nödvändiga för byggprojektets genomförande. Också dessa kostnader är därmed att bedöma som förbättringskostnader.

Det av Gunnar Gillberg åberopade underlaget har dock brister. Kostnadsposterna har en knapphändig beskrivning av de underliggande kostnaderna eller fakturorna. Detta innebär att det inte är möjligt att förstå vad samtliga poster avser. T.ex. begärs ersättning motsvarande 1 000 euro för posten ”varav kostnad, för cad, om”. Det är enligt tingsrätten inte heller möjligt att bedöma vilka år varje post har hänfört sig till. Gunnar Gillberg har även dragit av en kostnad för ”Gynform”, som finns upptagen i excelarket, men som det framkommit inte alls har hört till den samägda fastigheten. Underlaget har endast i begränsad omfattning gått igenom av käranden under huvudförhandlingen.

Av underlaget framgår inte heller på ett tydligt sätt vilka poster som utgjort lösöre. Tingsrätten anser att lösöre inte utgör sådana förvaltnings- eller förbättringskostnader på den samägda fastigheten som Christina Gillberg har ett ersättningsansvar för. Ett mejl från Eva Falk den 17 februari 2021, som Christina Gillberg har åberopat, tyder på att kostnaderna i underlaget avsett bland annat möbler från Slettwool och Dis, sängkläder, frotté, flytt av bohag, hemförsäkring och arbetskläder. Av underlaget kan vissa av dessa poster utläsas, och därmed vilket belopp de hänför sig till, men inte samtliga.

Nämnda brister innebär att underlaget avseende kostnader måste värderas med försiktighet när det bedöms vilka kostnader Gunnar Gillberg har haft för förbättringskostnader efter den 1 mars 2017 avseende den samägda fastigheten. Tingsrätten anser att Gunnar Gillberg inte har bevisat att de förbättringskostnader som han har haft avseende den samägda fastigheten, och som har reglerats genom inbetalningar till 3Falk AB, har överstigit ett belopp om tio miljoner kronor.

Tingsrätten finner således att Gunnar Gillberg har bevisat att kostnaderna som han ensam har erlagt på den samägda fastigheten, och som avsett förbättringskostnader, har uppgått till ett sammanlagt belopp om 11 519 664 kr (10 000 000 kr + 1 519 664 kr).

Eftersom Christina Gillberg har ägt hälften av fastigheten, och hon har samtyckt till att den samägda fastigheten skulle bebyggas och fastigheten sedermera har sålts, ska hon ersätta Gunnar Gillberg för hälften av kostnaderna. Det innebär att Christina Gillberg ska ersätta Gunnar Gillberg med ett sammanlagt belopp om 5 759 832 kr.

Rättegångskostnader

Tyngdpunkten i målet har legat på frågan om Christina Gillberg är ersättningsskyldig gentemot Gunnar Gillberg och däri ingående moment. Gunnar Gillberg har vunnit framgång i denna del och med två tredjedelar av sitt ersättningsyrkande, såsom det slutligen har formulerats.

Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att Christina Gillberg, i egenskap av i huvudsak tappande part, ska ersätta Gunnar Gillberg för 80 procent av hans rättegångskostnader. Om yrkat belopp råder inte tvist.

HUR MAN ÖVERKLAGAR se bilaga 1 (TR-02)

Ett skriftligt överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 12 januari 2023. Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva målet.

Tomas Zander

Karin Werner

Livia Elveljung



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.