



PARTER

Kärande och gensvarande

Riddarhuset, 802002-8018
Box 2022
103 11 Stockholm

Ombud: Advokat Thomas Wetterlundh
WERKS Advokater AB
Östra Hamngatan 41
411 10 Göteborg

Svarande och genkärande

Claes Sparre, 19400918-5911
Hyltan
Finnekumla 202
523 62 Vegby

Ombud: Magnus Gustafsson
Tranhult 11
562 91 Månsarp

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att Riddarhuset äger bättre rätt än Claes Sparre till fastigheten Ulricehamn Finnekumla 10:1.
 2. Claes Sparre ska ersätta Riddarhuset för rättegångskostnader med 822 780 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess full betalning sker.
-

1. BAKGRUND

Riddarhuset och Claes Sparre har båda gjort gällande bättre rätt till fastigheten Ulricehamn Finnekumla 10:1. Den 10 januari 2020 gav Riddarhuset in en ansökan om lagfart på Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Lantmäteriet. Den 20 januari 2020 gav även Claes Sparre in en ansökan om lagfart avseende Ulricehamn Finnekumla 10:1. Då båda parter har ansökt om lagfart har Lantmäteriet förelagt parterna att slita tvisten i domstol. Den 29 april 2020 inkom båda parter med ansökan om stämning till tingsrätten.

2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Riddarhuset har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Riddarhuset äger bättre rätt än Claes Sparre till fastigheten Ulricehamn Finnekumla 10:1.

Claes Sparre har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Claes Sparre äger bättre rätt än Riddarhuset till fastigheten Ulricehamn Finnekumla 10:1.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

3. GRUNDER FÖR TALAN

3.1. Riddarhuset

Johan Sparre avled den 13 juni 2018. Vid sin bortgång var han lagfaren ägare till fastigheten Ulricehamn Finnekumla 10:1.

Den 13 januari 2010 hade Johan Sparre upprättat ett testamente. Av testamentet framgår att han förordnat att Ulricehamn Finnekumla 10:1 vid hans bortgång ska tillfalla Riddarhuset. Testamentet har vunnit laga kraft och fastigheten utgavs som legat till Riddarhuset den 1 januari 2020.

Claes Sparre har inte förvärvat Ulricehamn Finnekumla 10:1. Riddarhuset vitsordar inte att Johan Sparre har undertecknat det köpebrev som Claes Sparre åberopar. I vart fall har handlingen upprättats utan att parterna hade någon avsikt att fastigheten skulle överlåtas till Claes Sparre. Under inga förhållanden har parterna fullgjort den påstådda överlåtelsen, vilken därmed förlorat sin verkan. Claes Sparre har dessutom, under åren 2010-2018, underlåtit att i rimlig tid klargöra sitt anspråk på fastigheten, trots att han känt till att Johan Sparre inrättat sig efter uppfattningen att någon överlåtelse inte skett, vilket innebär att Claes Sparre förlorat rätten att göra den påstådda överlåtelsen gällande.

3.2. Claes Sparre

Claes Sparre har genom en skriftlig överlåtelse av Ulricehamn Finnekumla 10:1 förvärvat äganderätt till fastigheten i maj 2010. Det finns därmed ett juridiskt dokument som styrker Claes Sparres ägande till Ulricehamn Finnekumla 10:1. Johan Sparre har alltjämt fortsatt att driva jord- och skogsbruk på Ulricehamn Finnekumla 10:1 men Claes Sparre har varit ägare till fastigheten.

Testamentet upprättades av Johan Sparre den 13 januari 2010. Testamentets innehåll är inte längre giltigt då Ulricehamn Finnekumla 10:1 överläts till Claes Sparre, den 19 maj 2010, i enlighet med en upprättad köpehandling.

Eftersom Johan Sparre inte ägde Ulricehamn Finnekumla 10:1 vid sin död har Riddarhuset inte rätteligen tillskiftats fastigheten som legat. Riddarhusets ansökan om lagfart den 10 januari 2020 har sålunda skett med en felaktigt upprättad bouppteckning och ett felaktigt utskiftat legat som grund. Claes Sparre - vars invändningar mot bouppteckningen inte beaktats eftersom han inte varit dödsbodelägare - bestrider sålunda att Riddarhuset genom arvskifte vunnit laga rätt till fastigheten såsom legat.

4. UTVECKLING AV TALAN

4.1. Riddarhuset

4.1.1. Äganderätten till fastigheten och testamentet

Johan Sparre förvärvade Ulricehamn Finnekumla 10:1 från sin far Claes Sparre den 28 december 1990. Förvärvet skedde genom köp och köpeskillingen uppgick till 3 100 000 kr. Johan Sparre erhöll lagfart på Ulricehamn Finnekumla 10:1 den 26 september 1994. Johan Sparre har efter detta förvärv inte överlåtit Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Claes Sparre. När Johan Sparre avled den 13 juni 2018 var han alltjämt lagfaren ägare till Ulricehamn Finnekumla 10:1.

Johan Sparre hade vid sin bortgång upprättat ett testamente, vilket är daterat den 13 januari 2010. Som framgår av testamentet hade Johan Sparre förordnat att Ulricehamn Finnekumla 10:1 vid hans bortgång skulle tillfalla Riddarhuset. Testamentet har vunnit laga kraft och Ulricehamn Finnekumla 10:1 utgavs som legat till Riddarhuset per den 1 januari 2020.

4.1.2. Invändningar mot Claes Sparres talan

Till stöd för sin ansökan om lagfart avseende Ulricehamn Finnekumla 10:1 har Claes Sparre gjort gällande att han förvärvat Ulricehamn Finnekumla 10:1 från Johan Sparre enligt ett köpebrev som är daterat den 19 maj 2010. Det finns flertalet omständigheter som pekar på att Johan Sparre inte har överlåtit Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Claes Sparre. Riddarhuset kan därför inte vitsorda att så är fallet.

Under hela den i målet relevanta tidsperioden rådde starka motsättningar mellan Claes Sparre och Johan Sparre. Relationen var sådan att det är uteslutet att de skulle ha träffat en överenskommelse av det slag som Claes Sparre påstår.

Enligt Köpebrevet ska Claes Sparre ha förvärvat Ulricehamn Finnekumla 10:1 mot en köpeskillning om två miljoner kronor. Den angivna köpeskillingen ska ses mot bakgrund av fastighetens värde. Vid tiden för den påstådda överlåtelsen år 2010

uppgick taxeringsvärdet till 9 406 000 kr. I mars 2011 lät Johan Sparre värdera Ulricehamn Finnekumla 10:1 och marknadsvärdet bedömdes då vara cirka 25 miljoner kronor. Det föreligger således en påtaglig diskrepans mellan den angivna köpeskillingen och fastighetens värde vid tiden för Claes Sparres påstådda köp. Det kan nämnas att fastighetens marknadsvärde angavs till 45 miljoner kronor i en värdering som gjordes i mars 2019.

Claes Sparre har inte erlagt någon köpeskillning för Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Johan Sparre.

Claes Sparres agerande

Claes Sparre ansökte om lagfart den 20 januari 2020, det vill säga först tio år efter sitt påstådda förvärv den 19 maj 2010.

Claes Sparre har inte vid något tidigare tillfälle eller i något annat sammanhang gjort gällande att han förvärvat Ulricehamn Finnekumla 10:1 av Johan Sparre. Tvärtom har han vid flera tillfällen efter maj 2010 bekräftat att Ulricehamn Finnekumla 10:1 ägdes av Johan Sparre.

Den 26 september 2018 ägde ett sammanträde rum hos advokaten Staffan Lindblad i Jönköping. Staffan Lindblad var då, liksom nu, ombud för Johan Sparres barn, Axel och Ebba Sparre. Syftet med mötet var att påbörja arbetet med att upprätta en bouppteckning efter Johan Sparre. Staffan Lindblad förde minnesanteckningar under mötet. Claes Sparre var närvarande vid mötet som ombud för sin son Fredrik Sparre, som var bror till Johan Sparre. Vid mötet överlämnade Claes Sparre en skrivelse till Staffan Lindblad. Av såväl Staffan Lindblads minnesanteckningar som Claes Sparres skrivelse framgår att Claes Sparre aldrig gjorde gällande att han äger Ulricehamn Finnekumla 10:1. Däremot framförde han sin uppfattning om att han hade rätt till jakt och fiske enligt den överenskommelse som träffats mellan honom och Johan Sparre den 21 februari 2003.

Den 26 november 2018 förordnade Borås tingsrätt advokaten Rolf Eriksson till boutredningsman i Johan Sparres dödsbo. Den 9 januari 2019 ägde ett bouppteckningssammanträde rum i dödsboet efter Johan Sparre. Claes Sparre var även vid detta tillfälle närvarande som ombud för Fredrik Sparre. Vid sammanträdet gick boutredningsmannen igenom och antecknade tillgångarna i dödsboet. Claes Sparre ifrågasatte inte att det i bouppteckningen antecknades att Johan Sparre var ensam ägare till Ulricehamn Finnekumla 10:1 eller att den togs upp som en tillgång i boet. Claes Sparre har tvärtom undertecknat bouppteckningen som ombud för Fredrik Sparre. Boutredningsmannen Rolf Eriksson har i arbetet med boutredningen biträtts av sin kollega advokaten Ingemar Gross. Den 19 november 2019 ägde ett möte rum mellan Ingemar Gross och Claes Sparre. Mötet kom att bli långvarigt. Den 13 december 2019 träffades Rolf Eriksson och Claes Sparre, som vid mötet biträdades av sitt ombud Magnus Gustafsson. Därutöver hade såväl Ingemar Gross som Rolf Eriksson flera telefonsamtal med Claes Sparre och Magnus Gustafsson under arbetet med boutredningen. Inte i någon av dessa kontakter gjorde Claes Sparre eller Magnus Gustafsson gällande att Claes Sparre äger Ulricehamn Finnekumla 10:1. Rolf Eriksson och Ingemar Gross har upprättat en promemoria angående sina kontakter med Claes Sparre och Magnus Gustafsson och som framgår av promemorian har Claes Sparre och Magnus Gustafsson medverkat i dess utformning. Av promemorian framgår att Claes Sparre framförde flera synpunkter på vad som ska ingå som tillgångar i dödsboet. De gällde i huvudsak att han var ägare till några traktorer av äldre årsmodell, vilka därför inte skulle tas upp i bouppteckningen. Däremot gjorde Claes Sparre aldrig gällande att han äger Ulricehamn Finnekumla 10:1 och att den därmed inte utgjorde en tillgång i dödsboet. I promemorian antecknade Ingemar Gross och Rolf Eriksson att Magnus Gustafsson informerades om att "avtal kan komma att tecknas som delskifte och att Riddarhuset därmed övertar samtliga skyldigheter enligt köpekontraktet gentemot Claes Sparre." Anteckningen avsåg att Ulricehamn Finnekumla 10:1 skulle utges som legat till Riddarhuset i enlighet med Johan Sparres testamente. Informationen föranledde inte ens en kommentar från Claes Sparre eller Magnus Gustafsson.

Det som Claes Sparre lägger till grund för sin talan går inte att förena med vad han, genom sitt ombud, framförde till advokaten Ingemar Gross den 18 april 2019. Den rätt som Claes Sparre har hävdad i sina diskussioner med boutredningsmannen gällde enbart rätten att disponera ett bostadshus. Det anspråket grundade Claes Sparre på det köpeavtal som innebar att han under år 1990 sålde Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Johan Sparre. Däremot hävdade aldrig Claes Sparre att han under år 2010 skulle ha förvärvat Ulricehamn Finnekumla 10:1 från Johan Sparre.

Claes Sparre har framställt fordringar mot dödsboet efter Johan Sparre. Det är inte helt enkelt att förstå vad Claes Sparre gjort gällande till stöd för sina krav, men såvitt Riddarhuset förstår hänger flera av dem samman med de nyttjanderätter Claes Sparre erhöll när han år 1990 överlät Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Johan Sparre. Som framgår av 1990-års överlåtelseavtal erhöll Claes Sparre tillsammans med sin hustru Monica Sparre nyttjanderätten till dels en mangårdsbyggnad, dels en "arbetarbostad", som båda är belägna på Ulricehamn Finnekumla 10:1. Nyttjanderätten har skrivits in i fastighetsregistret med den 20 september 1995 som inskrivningsdag. Den 28 november 2019 ställde Claes Sparre ut en faktura mot Johan Sparres dödsbo. Av fakturatexten framgår att han begärde ersättning för hyra av mangårdsbyggnaden respektive arbetarbostaden "ENLIGT NYTTJANDERÄTTSAVTAL INSKRIVEN I FASTIGHETEN 1995 09 20". Det går knappast att tolka fakturan på annat sätt än att Claes Sparre begär ersättning för att han inte disponerat byggnaderna i enlighet med sin nyttjanderätt. Han har därmed bekräftat att han inte äger Ulricehamn Finnekumla 10:1.

Johan Sparres agerande

Johan Sparre har genom sitt agerande efter maj 2010 även bekräftat att han var ensam ägare till Ulricehamn Finnekumla 10:1. Han har i alla avseenden agerat och uppträtt utåt som dess ägare till hans bortgång. Det gäller i samtliga kontakter med såväl enskilda som myndigheter.

Johan Sparre har även överlåtit en del av Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Ingegerd Andersson. I ansökan om avstyckning som föregick överlåtelsen, har Johan Sparre uppgett att han varit ägare till Ulricehamn Finnekumla 10:1. Avstyckningen genomfördes enligt Lantmäteriets protokoll den 28 november 2011. Ingegerd Andersson erlade den avtalade köpeskillingen 250 000 kr till Johan Sparre i enlighet med avtalet och Johan Sparre har redovisat köpeskillingen i sin deklaration till Skatteverket för inkomståret 2011. Claes Sparre har aldrig framfört någon invändning med anledning av överlåtelsen till Ingegerd Andersson eller mot avstyckningen.

Den 12 november 2011 ansökte Johan Sparre om en inteckning i Ulricehamn Finnekumla 10:1 där Johan Sparre, i ansökan, uppgav att han var ägare till fastigheten. Den 22 februari 2012 pantsatte Johan Sparre pantbrev i Ulricehamn Finnekumla 10:1 som säkerhet för sina lån i Svenska Handelsbanken och han gjorde pantsättningen i egenskap av fastighetsägare. Johan Sparre har i sina deklarationer till Skatteverket under hela den relevanta perioden redovisat att han var ensam ägare till Ulricehamn Finnekumla 10:1. Som ett exempel på detta är Johan Sparres deklaration för beskattningsåret 2010 och hans fastighetsdeklaration år 2013. Av betydelse är även Johan Sparres skatteberäkning för år 2012.

Under hela den relevanta perioden har Johan Sparre fullgjort den bokförings-skyldighet som följer med ägandet av Ulricehamn Finnekumla 10:1. Som ett exempel kan nämnas den årsredovisning som Johan Sparre gjort för år 2010. Årsredovisningen bär inga spår av att han i maj det året skulle ha överlåtit Ulricehamn Finnekumla 10:1 till Claes Sparre. Tvärtom finns fastigheten upptagen som en tillgång i balansräkningen vid såväl årets början som dess slut. Följaktligen innehåller resultaträkningen inte heller någon försäljningsintäkt till följd av den överlåtelse som Claes Sparre påstår ägde rum i maj 2010. I båda avseendena hänvisar Riddarhuset även till den resultat- och balansrapport som låg till grund för årsredovisningen.

4.2. Claes Sparre

4.2.1. Äganderätten till fastigheten och köpebrevet

När Johan Sparre avled den 13 juni 2018 var han brukare men inte ägare av Ulricehamn Finnekumla 10:1. Johan Sparre köpte Ulricehamn Finnekumla 10:1 den 28 december 1990 av Claes Sparre som då fick nyttjanderätter till fastigheten. Johan Sparre sökte och beviljades lagfart på fastigheten den 26 september 1994; d.v.s. mer än tre år och nio månader efter köpet. Claes Sparres nyttjanderätter är inskrivna i fastighetsregistret.

Vid Johan Sparres skilsmässa utsattes han för stor press och hot som han uppfattade som livshotande. Mot bakgrund av detta skrev Johan Sparre över fastigheten på Claes Sparre den 19 maj 2010, men fortsatte att bedriva jord- och skogsbruket. Efter övervägande mellan Claes Sparre och Johan Sparre upprättade Magnus Gustafsson köpebrevet år 2010. Magnus Gustafsson har genomfört flera fastighetsöverlåtelser åt sina kunder och är van att lösa deras problem. Magnus Gustafsson känner Claes Sparre väl. Claes Sparre hämtade köpebrevet den 17 maj 2010. Magnus Gustafsson har varit i kontakt med Johan Sparre och Claes Sparre flera gånger. Johan Sparre ville att Claes Sparre skulle ta över Ulricehamn Finnekumla 10:1 och överlät därför ägandet till Claes Sparre. Claes Sparre köpte tillbaka Ulricehamn Finnekumla 10:1 den 19 maj 2010 för två miljoner kronor. Tillträdet till fastigheten skulle, enligt överenskommelsen, ske senare. Tillträdet skedde när Johan Sparre avled och Claes Sparre tog efter tillträdet över drift- och redovisningsskyldighet för Ulricehamn Finnekumla 10:1. Betalning för Ulricehamn Finnekumla 10:1 erlades den 19 maj 2010. Köpeskillingen kvitterades och erlades med revers som avskrevs efter hand och tid enligt överenskommelse mellan Claes Sparre och Johan Sparre.

Fastighetsöverlåtelserna från Johan till Claes har varit en ”far- och sonuppköp” innebärande att Claes Sparre var ägare och huvudman med beslutanderätt om Ulricehamn Finnekumla 10:1 och att Johan Sparre var verkställare av besluten. Johan Sparre kunde därmed teckna fastigheten som om han ägde den medan själva

ägarbesluten och ägandet var helt och fullt hos Claes Sparre. Johan Sparre skulle redovisa och betala alla löpande skatter under tiden som ”far- och sonuppgörelsen” var gällande. Såväl skattskyldigheten som den bokföringsskyldighet som gäller för arrendatorer och näringsidkare sköttes av Johan Sparre enligt avtalet dem emellan. Johan Sparre skrev även överlåtelseavtalet med Ingegerd Andersson, efter beslut av Claes Sparre. Johan Sparre kunde även söka inteckning i Ulricehamn Finnekumla 10:1 efter klartecken av ägaren Claes Sparre. Någon ytterligare formalia har inte behövts. Även att Claes Sparre inte har hävdats sin äganderätt till fastigheten medan Johan Sparre var i livet, han har gjort det sedan Johan avlidit och dödsboet fått disponera huvudbyggnaden. Den 20 januari 2020 sökte Claes Sparre lagfart på Ulricehamn Finnekumla 10:1 med ett juridiskt riktigt dokument; ett bevittnat köpebrev kvitterat av Johan Sparre.

4.2.2. Invändningar mot Riddarhusets talan

Riddarhuset har endast en felaktig bouppteckning till grund för sin lagfartsansökan. Claes Sparre beklagar att Riddarhuset invaggats i den felaktiga föreställningen att fastigheten skulle tillfalla dem. Bouppteckning efter Johan Sparre är nämligen felaktig i det att boutredningsmannen felaktigt tagit upp Ulricehamn Finnekumla 10:1 som en tillgång i boet. Att bouppteckningen är felaktig framgår även på annat sätt. En sådan felaktighet i bouppteckningen är att Claes Sparres traktorer, delar till dessa samt andra jordbruksmaskiner har tagits upp. Claes Sparre har flertalet gånger påtalat även detta för boutredningsmannen samt uppvisat traktorernas registreringsbevis som visar på rätt ägare till fordonet. Claes Sparres har gentemot dödsboet haft fordringar i form av obetalda räkningar för bland annat djur, maskiner och foder som skulle betalas kontant. Han har också haft hyreskrav för bostäder. Hyreskraven har han haft såväl i sin egenskap av ägare som nyttjanderättshavare. Claes Sparre menar att hans nyttjanderätt till fastigheten fortfarande gäller, trots att han äger den sedan år 2010. Eftersom Claes Sparre inte haft avtal med dödsboet har han dock fått betala för nyttjanderätten.

Den 9 januari 2019 deltog Claes Sparre vid ett bouppteckningssammanträde som ombud för sin son Fredrik Sparre som var legatarie. Vid tillfället var Claes Sparre

tyngd av sorgen efter Johan Sparre och chockad av att denne så plötsligt avlidit. Claes Sparre var sålunda pressad vilket gjorde det svårt för honom att tydligt organisera sina krav så att dessa kunnat klargöras. Vid sammanträdet informerades emellertid inte Claes Sparre om att Ulricehamn Finnekumla 10:1 var upptagen i bouppteckningen. Om så hade skett skulle Claes Sparre ha reagerat direkt på fel i bouppteckningen. Claes Sparre har därefter inte kunnat få gehör för sina synpunkter och eftersom han inte är dödsbodelägare har han inte heller haft möjlighet att föra klandertalan mot dödsboet.

Av boutredningsmannen Rolf Erikssons brev den 8 maj 2019 framgår emellertid att Claes Sparre gjort gällande äganderätt till Ulricehamn Finnekumla 10:1. Därmed framgår också att Rolf Eriksson fått vetskap om att Ulricehamn Finnekumla 10:1 är felaktigt upptagen i bouppteckningen. När så är fallet och boutredningsmannen inte åtgärdat felet har detta fått till följd att egendomen skiftats ut till fel pretendent. I sammanhanget bör noteras att Magnus Gustafsson den 12 december 2019, under ett telefonsamtal med advokat Ingemar Gross, särskilt angett att om egendom skiftas ut till fel pretendent så innebär det en återbetalningsskyldighet, vilket påpekande även framgår av advokat Ingemar Gross promemoria, daterad den 11 december 2019.

5. UTREDNINGEN

Riddarhuset har åberopat vittnesförhör med Johan Sparres tidigare hustru Ingrid Järnland, hans sambo Catharina Sparre, Claes Sparres kusin Louis Sparre samt med advokaterna Rolf Eriksson och Ingemar Gross.

Claes Sparre har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv och vittnesförhör med sin hustru Monica Sparre, sitt ombud Magnus Gustafsson samt med advokaterna Rolf Eriksson och Ingemar Gross.

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning.

Claes Sparre har i huvudsak uppgett: Att han är Johan Sparres pappa och att Johan Sparre hade ett gott förhållande till sina föräldrar; att Johan Sparre kände sig otrygg sedan Ingrid Järnland och barnen lämnat honom; att Johan Sparre i det skedet åkte över till föräldrarna för att sova och äta; att Johan Sparre åt och bodde hos dem flera gånger i veckan men inte varje dag; att han under denna tid också var ute hos Johan Sparre dagligen; att han var där som stöd för Johan Sparre och för att hjälpa Johan Sparre med gården; att det således inte var ansträngt mellan honom och Johan Sparre; att det var på detta sätt sedan Ingrid flyttat ut år 2008 och en bit in på år 2009; att det även därefter hände att Johan Sparre kom hem till dem för att sova och äta, men att en annan kvinna ur släkten än Catharina Sparre då kom och bodde med Johan Sparre; att Catharina Sparre flyttade in hos Johan Sparre under mars månad år 2010 och var sambo i maj samma år; att Catharina Sparre hör till släkten och kan minnas fel om att han och Monica Sparre inte kommit på besök; att han vet att han träffat Catharina Sparre på släktföreningsmöten men inte själv minns när han och Monica Sparre besökt Johan och Catharina Sparre; att Johan Sparre efter separationen från Ingrid Järnland hade besök av henne och damer från socialtjänsten; att detta påverkade Johan Sparre som berättade att han ideligen hade anklagelser och anmälningar mot sig; att Johan Sparre en gång blev sjuk och sökte vård efter sådant besök men att orsaken inte är klarlagd; att detta inträffade en tid innan Johan Sparre skrev sitt testamente; att sjukjournalen borde kunna ge information men inte är tillgänglig - liksom inte heller obduktionsrapporten; att han frågat en läkare om att få obduktionsrapporten varpå denne svarat honom 'jaha den var hans fru och hämtade'; att han förstätt sig inte komma längre efter detta och antar att obduktionsrapporten antingen hämtats av Johan Sparres exfru eller sambo; att Johan Sparre ville att gården skulle vara kvar i släkten eftersom han var otrygg och inte var nöjd med sin tillvaro; att Johan Sparre i samband med sin skilsmässa hade känt sig pressad och uppfattat livshotande fara; att köpebrevet hämtades hos Magnus Gustafsson i Tranhult; att de sedan skrev på köpebrevet i bostaden där han och Monica Sparre bodde; att Johan Sparre mådde bra den aktuella dagen och själv kommit hem till dem med bil som han var i stånd att köra; att de skrev under köpebrevet i köket där alla saker på landet brukar hända; att det var han och Johan Sparre och Monica Sparre och Fredrik Sparre som närvarande; att Fredrik

Sparre och Monica Sparre bevittnade hans och Johan Sparres underskrifter; att han ville hjälpa Johan Sparre att äga fastigheten och blev ägare till fastigheten genom avtalet; att tillträdet sköts på framtiden; att det inte fanns något annat avtal än köpebrevet; att allt reglerats i köpebrevet och det således inte finns något kontrakt eller liknande till utfyllnad gällande exempelvis tillträde eller kvarsittning; att köpebrevet anger fastighetens pris och att det vid tiden för köpebrevet nog var tänkt att Johan Sparre skulle betala en fordran som han (Claes Sparre) hade påmint Johan Sparre om (aktbilaga 70); att Johan Sparres rätt att bo kvar reglerades mellan dem och inte behöver stå i avtalet; att Johan Sparre fortsatte sköta fastigheten och inte klagade på hans beslut; att det inte fanns något att redovisa till myndigheterna för perioden mellan köpet och Johan Sparres bortgång; att han och Johan Sparre kommunicerade om viktigare händelser och de olika myndighetsdokument som ändå upprättades; att han betalade Johan Sparre genom reverser som skrevs av undan för undan; att han säkert har skrivit på någon revers; att han tror att han har skrivit på flera reverser; att reverserna skrevs av undan för undan och att detta innebar betalningar; att han inte vet när reverserna skrevs av eller när de blev slutligt avskrivna; att han inte har kvar någon revers och inte vet var de finns; att allt var betalt när Johan Sparre gick bort; att han på lång tid inte sökte lagfart på förvärvet eftersom tillträdet inte hade skett; att det inte är ovanligt att man dröjer med att söka lagfart några år; att Johan Sparre hade dröjt några år med att söka lagfart efter sitt förvärv; att han och Johan Sparre höll avtalet mellan dem själva; att varken Catharina Sparre eller banken kände till köpebrevet fastän det fanns lån på fastigheten; att han kände till att fastigheten var pantsatt men inte vet varför de inte berättade för banken att fastigheten hade fått en annan ägare; att han och Johan Sparre hade ett ömsesidigt förtroende och följde avtalet som inte är något skenavtal; att han inte berättade för advokat Rolf Eriksson om avtalet eftersom han anser det är boutredningsmannens sak att veta vem som äger fastigheten och han trodde köpebrevet skulle komma fram bland de papper advokaterna tog hand om; att han förstår att varken advokat Rolf Eriksson eller advokat Ingemar Gross har hittat Johan Sparres exemplar av köpebrevet; att Johan Sparre brukade förvara värdehandlingar i sitt vapensåp men att man inte kommit åt vapensåpet och detta

kan förklara varför advokaterna inte har hittat Johan Sparres kopia av köpebrevet, och att köpebrevet blev offentligt först den 20 januari 2020 då han sökte lagfart.

Monica Sparre har i huvudsak uppgett: Att Claes Sparre och Johan Sparre skrivit på köpebrevet i två exemplar; att hon av köpebrevet ser att detta skrevs under den 19 maj 2010; att det skedde vid köksbordet i Närarp där deras yngsta son bor nu; att hon och Claes Sparre vid tillfället bodde i Närarp medan deras yngsta son bodde i en lägenhet i Borås så att de kunde bo i fastigheten; att de fyra (Johan, Fredrik, Claes och hon själv) hade träffats för att skriva under pappret och att det ju alltid är trevligt att träffas; att Johan Sparre hade mått dåligt sedan skilsmässan och att de hade försökt stötta honom på alla möjliga sätt; att Johan Sparre kände sig hotad; att han för henne berättat att han vid ett par tillfällen hade säckat ihop efter att han befunnit sig med Ingrid och serverats mat och dryck; att hon velat veta mer om detta och läsa journaler; att skilsmässan började år 2018 och att en sådan sak tar tid att hämta sig ifrån; att hon inte kan säga exakt när Johan Sparre hade återhämtat sig men att han nog mådde bra den aktuella dagen (19 maj 2010); att hon inte vet varför överlåtelsen gjordes när han mådde bättre; att hon känner till att Johan Sparre hade ryggsproblem och hade behandling för detta; att hon vet att den som har ryggskott brukar ha svårt att röra sig men att hon varken minns eller vet om Johan Sparre hade ont i ryggen den 19 maj; att Johan Sparre den aktuella dagen inte berättade att han skulle till naprapat eller kiropraktor; att Johan Sparre var väldigt ordningsam; att hon inte vet hur han tagit sig hem till dem men att hon antar att han tagit sig dit med bil.

Ingrid Järnland har i huvudsak uppgett: Att hon och Johan var ett par i närmare 20 år; att de träffades år 1987 och gifte sig år 1995; att de och barnen flyttade in på Finnekumla augusti år 2004; att de bodde där fem år tills hon och Johan Sparre separerade och hon flyttade därifrån med barnen; att Johan Sparre då bodde kvar och äktenskapsskillnaden gick igenom år 2009; att Johan Sparre hade mått dåligt psykiskt under ett par år innan separation; att hans mående hade blivit succesivt försämrat och han fått medicin mot depression och bipoläritet; att Johan Sparre inte hade något vardagligt umgänge med föräldrarna Claes och Monica Sparre som bodde hos Johan

Sparres lillebror på Närarp, två till tre kilometer från Finnekumla; att hon och Johan Sparre endast vid något enstaka tillfälle bjöd in Johan Sparres föräldrar och att det då handlade om något barns födelsedag; att de annars inte sågs vid barnens födelsedagar; att hon och Johan Sparre inte blev inbjudna till Johan Sparres föräldrar vad hon kan minnas; att Johan Sparre inte ville ha besök av föräldrarna och blev stressad om föräldrarna ändå kom; att han vid något tillfälle körde ut Monica Sparre efter att hon varit hos dem i fem minuter; att Johan Sparre och Claes Sparre nog bara träffades tillsammans med jaktlaget i samband med älgjakt; att Johan Sparre och Claes Sparre inte hade några affärer ihop vad hon kan minnas; att Johan Sparre och Claes Sparre haft osämja sedan 1990-talet och att deras storbråk definitivt hade börjat år 1992; att Johan Sparres fullmakt till Claes Sparre, daterad 17 juni 1992, nog hade att göra med att hon och Johan Sparre var i Australien; att hon aldrig sett köpebrevet och inte tror att Johan Sparre har undertecknat detta; att hon inte känner igen Johan Sparres namnteckning på köpebrevet eftersom han skriver sitt namn annorlunda; att han inte skrev ihop sitt för- och efternamn och inte drog ut så långt på efternamnets sista bokstav; att Johan Sparre var väldigt förtjust i pengar och aldrig någonsin skulle sälja gården för två miljoner kronor när han visste att den var värd så oändligt mycket mer och han vid tiden bör ha haft skulder om fyra miljoner kronor och i så fall skulle stå kvar med skulder om två miljoner kronor; att hon vid bouppteckningen efter Johan Sparres död närvarade för sin dotter och då träffade Claes Sparre och Catharina Sparre; att advokat Staffan Lindblad då gick igenom bouppteckningen och testamentet väldigt noggrant och att alla närvarande hade testamentet; att Staffan Lindblad frågade de närvarande om deras synpunkter men att ingen hade synpunkter; att ingen av de närvarande gav ifrån sig någon reaktion när det talades om att fastigheten skulle tillfalla Riddarhuset; att Claes Sparre endast förde gamla traktorer på tal i slutet av mötet och ville ha dessa reglerade; att hon i samband med ett tidigare skifte efter Johan Sparres farfar Claes-Erik fann sitt namn tecknat på en handling gällande ett godkännande, trots att hon aldrig själv hade tecknat sitt namn därpå; att hon aldrig fick klart för sig vem som hade tecknat hennes namn; att hon hade sitt vapen i Johan Sparres vapenskåp; att det var Johan Sparre - och inte hon - hade nyckeln till vapenskåpet; att hon inte känner till Claes Sparres uppgifter om att Johan Sparre skulle

ha blivit sjuk efter att hon besökt Johan Sparre; att hon inte heller känner till Claes Sparres uppgift om att Johan Sparre skulle ha somnat efter en grillmiddag, men att ombudets närmare uppgifter om sagda middag inte kan stämma, och att hon varken fått eller bett att få obduktionsrapporten gällande Johan Sparre.

Catharina Sparre har i huvudsak uppgett: Att hon och Johan Sparre blev ett par i februari år 2010; att de kände varandra sedan tidigare och hade varit medlemmar i samma släktförening; att de flyttade samman ganska fort och fortfarande var ett par när Johan Sparre gick bort; att hon har en bra relation med Ingrid Järnland; att hon pratat med Johan Sparre - men inte med Ingrid - om deras skilsmässa; att hon tror att Johan Sparre nog varit ganska nedstämd under separationen men att detta framstod som normalt; att hon förstått att Johan Sparre hade känt sig orolig av situationen och bott hos sin faster, men att han inte varit hotad; att hon inte upplevt att Johan Sparre skulle ha känt sig hotad under maj månad år 2010; att Johan Sparre under deras tid uppträdde som ägare av Finnekumla; att de under deras samboskap pratade löst om att sälja Finnekumla men att det inte blev något av detta; att Johan Sparre förde sådana samtal om försäljning år 2016 och kontaktade en mäklare för en grov bedömning av fastighetens värde; att hon kände till Johan Sparres testamente; att Johan Sparre förvarade testamentet i original i ett bankfack i Ulricehamn medan en kopia förvarades i hans vapensåp; att Johan Sparre förvarade sina papper i bankfacket och i vapensåpet; att hon inte sett köpebrevet och att Johan Sparre inte talat om något sådant; att det är ett köpebrev som Johan Sparre inte skulle skriva; att köpebrevet inte stämmer med Johan Sparre; att hon och Johan Sparre bodde tillsammans då köpebrevet skulle ha skrivits; att Johan Sparre vid tillfället hade ryggsnitt och besökte naprapat; att han haft ett naprapatbesök såväl måndagen den 17 maj 2010 som torsdagen den 20 maj 2010; att hon kollat detta med hans almanacka; att almanackan saknar noteringar för den dag Johan Sparre påstås ha signerat köpebrevet trots att han i almanackan annars brukat notera händelser såsom exempelvis inköp och försäljningar; att Johan Sparre hade kraftiga ryggsnitt på den tiden och att hon fick köra honom till naprapaten eftersom han då inte kunde köra bil och han till och med hade svårt att komma upp ur sängen; att Johan Sparre umgicks väldigt lite med sina föräldrar och att hon aldrig kört

Johan Sparre hem till dem; att köpebrevet är märkligt av flera skäl; att Johan Sparre var ekonomiskt lagd och visste att fastigheten var mer värd; att Johan Sparre själv hade köpt den för tre miljoner kronor och inte skulle sälja den för två miljoner kronor; att namnteckningen på köpebrevet inte liknar de han skrev och som hon har sett på andra handlingar; att e:et i efternamnet är anmärkningsvärt utdraget; att Johan Sparre bodde nära sina föräldrar men att de varken umgicks eller träffades så ofta; att hon och Johan Sparre inte varit på besök hos dem och att de inte kom på besök då hon flyttat in hos Johan Sparre; att hon från början visste att Johan Sparre inte hade någon bra relation till sina föräldrar men att hon ändå överraskades av att Johan Sparre en gång vägrade ta emot sin mamma då hon kom; att deras kontakter mestadels inskränkte sig till hälsningar då de mötte varandra under exempelvis bilfärder; att hon och Claes Sparre deltog i mötet hos advokat Staffan Lindblad då alla papper gick igenom; att Claes Sparre vid detta möte inte sade något om att fastigheten tillhörde honom men däremot intresserade sig för två traktorer; att hon inte hämtat ut rapporten från obduktionen men att detta istället gjordes av Claes Sparre och Monica Sparre.

Louis Sparre har i huvudsak uppgett: Att han bor på Finnekumlas gamla marker och är kusin med Claes Sparre, men att de inte umgåtts de senaste 15-20 åren; att han umgåtts desto mer med Johan Sparre; att han och Johan Sparre träffades ofta för att laga och äta middag hos varandra; att de träffades minst två gånger i veckan hos ömsom den ena eller den andre; att de då sjöng visor och pratade om allt mellan himmel och jord; att de fortsatte umgås sedan Johan Sparre träffat Catharina Sparre; att han emellanåt hjälpt Johan Sparre på gården; att Johan Sparre år 2011 visade honom marken som skulle avstyckas åt Ingegerd Andersson; att han även träffade Johan Sparre under maj månad år 2010; att Johan Sparre hade problem med ryggen och fick låna en maggördel som stöd åt kroppen; att han träffade Johan Sparre den 20 maj 2010 och att Johan Sparre då hade problem med ryggen; att Johan Sparre då inte sade något om att han hade sålt gården; att han tror att Johan Sparre hade berättat något sådant för honom om det hade hänt; att han inte tror att Johan Sparre skulle sälja gården billigare än vad han köpt den för; att Johan Sparre var väldigt ekonomisk och medveten om pengar och nog aldrig sålde något till lägre pris än han själv betalat; att han inte känner

till att Johan Sparre och Claes Sparre brukade göra affärer eller träffas; att han varken sett Claes Sparre eller Monica Sparre på fastigheten men däremot Claes Sparres yngre syster Margareta.

Rolf Eriksson har i huvudsak bekräftat vad hans i målet åberopade handlingar utvisar samt uppgett: Att varken Claes Sparre eller hans ombud Magnus Gustafsson framställt anspråk på fastigheten; att Claes Sparre visserligen inte har haft några skyldigheter gentemot dödsboet men att Claes Sparre däremot rimligen haft en skyldighet mot sig själv - om han ägt fastigheten i fråga; att han träffat Claes Sparre vid i vart fall två tillfällen; att det första mötet pågick under en till två timmar på advokatkontoret och förlöpte utan att varken Claes Sparre eller hans ombud Magnus Gustafsson nämnde något om fastigheten Finnekumla fastän det var dem alla bekant att Riddarhuset i testamentet hade fått fastigheten; att det andra mötet ägde rum i huvudbyggnaden på Finnekumla utan att Claes Sparre påtalade annan äganderätt än till lös egendom såsom bilar, maskiner, möbler och en kristallkrona; att han fick kännedom om köpebrevet först sedan Claes Sparre hade sökt lagfart för fastigheten och att detta kom som en chock för honom.

Ingemar Gross har i huvudsak bekräftat vad hans i målet åberopade handlingar utvisar samt uppgett: Att testamentet påträffades i Johan Sparres bankfack i Ulricehamn; att köpeavtalet från år 1990 påträffades i Johan Sparres vapensåp tillsammans med ett arrendeavtal och en överenskommelse från år 2003; att varken Claes Sparre eller hans ombud Magnus Gustafsson framställt anspråk på fastigheten trots att den lämnats ut som legat till Riddarhuset och detta varit känt för Claes Sparre då han träffat honom; att han träffat Claes Sparre två gånger och haft åtminstone 17 telefonsamtal med Magnus Gustafsson år 2019; att varken Claes Sparre eller Magnus Gustafsson visat köpebrevet ifråga eller ens sagt att Claes Sparre äger Finnekumla; att Claes Sparre däremot undan för undan kom med fler och fler anspråk gällande lös egendom; att dessa successivt framställda anspråk gjorde det svårt för dödsboet att få klarhet i Claes Sparres samlade krav; att han därför en gång i slutet av januari år 2019 besökte Magnus Gustafsson såsom ett kontaktskapande möte då han förstod att de

skulle behöva ha kontakter gällande Fredrik Sparres legat; att han vid mötet hade fått utdrag från Lantmäteriet och sett att det tagit lång tid innan man sökt lagfart; att han påpekade detta för Magnus Gustafsson som då sade att de hade antedaterat köpeavtalet från 1990; att han då tänkte att det Magnus Gustafsson sade handlade om ett osant intygande.

Magnus Gustafsson har i huvudsak uppgett: Att han och Claes Sparre känt varandra sedan slutet av 1980-talet; att han upprättade 2010 års köpebrev men inte var med själv när köpebrevet skrevs under; att han av Claes Sparre och Johan Sparre hade tillfrågats om hjälp med överlåtelsen då Johan Sparre var överlastad med problem och tyckte det var jobbigt att stå som ägare; att köpeskillingen i 2010 års köpebrev var anpassad efter olika kostnader som Johan Sparre hade; att de satte en nivå som de tyckte var lämplig; att Claes Sparre hämtade avtalet hos honom den 17 maj 2010; att det upprättades några reverser som skulle brännas när de var avskrivna; att han talade med både Claes Sparre och Johan Sparre under ett telefonsamtal när avtalet var påskrivet; att de frågade honom om närstående kunde bevittna vilket han förklarade att de kunde; att Fredrik Sparre och Monica Sparre bevittnade namnteckningarna; att det sedan inte var så bråttom att söka lagfart eftersom Johan Sparre skötte sina åtaganden korrekt; att det efter Johan Sparres död har varit svårt att förklara för advokaterna Rolf Eriksson och Ingemar Gross; att advokaterna inte kunde förstå att det var en annan ägare än Johan Sparre som hade lagfarten; att Riddarhuset blivit invaggade i felaktigheter hela tiden; att det visserligen är riktigt att advokaterna aldrig fick se köpebrevet men att han blev trött i samtalen med advokaterna och hela tiden har försökt förklara för dem; att de alltså har gjort vad de kunnat gentemot advokaterna och nu hamnat i denna tvist sedan de tagit fram ”äset” som de hade; att han inte förebrår Riddarhuset för rättegången eftersom Riddarhuset blivit missbelåtna med något de blivit invaggade i; att han även gjorde generationsskiftet åt Claes Sparre och Johan Sparre på 1990-talet; att det inte är något konstigt med att lagfarten efter generationsskiftet söktes senare; att advokat Ingemar Gross ljuger om att han sagt denne att köpeavtalet i generationsskiftet var antedaterat.

6. DOMSKÄL

6.1. Allmänt

Till en början får konstateras att Riddarhuset härlett sin rätt till fastigheten från legat i testamente av den 13 januari 2010 efter Johan Sparre som vid sin död den 13 juni 2018 haft lagfart på fastigheten sedan närmare ett kvarts sekel. Att Riddarhuset haft skäl att uppfatta sig som ägare till fastigheten då man ansökt om lagfart har inte ifrågasatts av Johan Sparres far Claes Sparre som bl.a. låtit förklara att Riddarhuset hela tiden blivit invaggade i felaktigheter gällande att Johan Sparre ägde fastigheten. Frågan i målet är emellertid om Claes Sparre, mot Riddarhusets bestridande, bevisat att han förvärvat äganderätten till fastigheten den 19 maj 2010 och alltsedan dess ägt fastigheten, såsom han gjort gällande då han vid sin ansökan om lagfart den 20 januari 2020 för första gången givit offentlighet åt sitt i målet åberopade köpebrev. Att Claes Sparre aldrig gett offentlighet åt köpebrevet förrän Riddarhuset sökt lagfart är ostridigt i målet. Claes Sparre har i denna sak uppgett att han ansett det vara boutredningsmannens sak att veta vem som äger fastigheten i fråga och sagt sig tro att köpebrevet skulle komma fram, fastän han inte berättade om avtalet och han förstått att varken advokat Rolf Eriksson eller Ingemar Gross hade hittat avtalet.

6.2. Utgångspunkter för tingsrättens bedömning

Formkrav gäller för såväl förvärv av fast egendom som för testamenten. Emedan målets utgång endast beror av riktigheten av det förvärv Claes Sparres gjort gällande, har tingsrätten endast att pröva huruvida Claes Sparre förvärvat äganderätten till fastigheten - och om han i så fall behållit en sådan rätt. Det får då noteras att köp av fast egendom sluts genom att en köpehandling upprättas och underskrivs av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla en uppgift om köpeskilling och en förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga (JB 4:1).

Vad sedan gäller frågor om bevisbörda och beviskrav får vidare konstateras att det som utgångspunkt är den som hävdar att en rätt har förvärvats genom ett avtal som har

bevisbördan för att avtalet ingåtts. Beviskravet för den som påstår ett avtal är som utgångspunkt att avtalet ska styrkas, men när fråga är om ett skriftligt avtal och invändning har gjorts om urkundsförfalskning gäller istället en bevislättnad. Bevislättningen innebär att den som påstår att handlingen är äkta har att göra detta övervägande sannolikt.

Claes Sparre har således bevisbördan för sitt påstående om att han från Johan Sparre har förvärvat äganderätten till fastigheten. När så är fallet och Riddarhuset bestritt avtalet och inte vitsordat att Johan Sparre undertecknat detta har Claes Sparre att göra övervägande sannolikt att Johan Sparre undertecknat avtalet.

6.3. Tingsrättens bedömning

Claes Sparre har till bevisande av Johans Sparres underskrift åberopat förhör med sig själv under sanningsförsäkran samt vittnesförhör med hustrun, vilken tillsammans med en annan närstående sagts ha bevittnat Johan Sparres underskrift. Utöver detta har Magnus Gustafsson sagt att han under ett telefonsamtal med Claes Sparre hört båda avtalsparterna bekräfta sina underskrifter.

Till motbevisande av det avtal Claes Sparre gjort gällande har Riddarhuset åberopat omfattande skriftlig och muntlig bevisning. Av Riddarhusets bevisning har framkommit att det avtal om fastighetsförsäljning som Claes Sparre i målet gjort gällande passerat obemärkt såväl gentemot myndigheter som Johan Sparres bank och de som Johan Sparre levtt och umgått nära med. Ingrid Järnland, Catharina Sparre och Louis Sparre har vittnat om att Johan Sparre inte rimligen hade ingått ett så ofördelaktigt avtal som Claes Sparre gjort gällande och att Johan Sparre inte heller skrev sin namnteckning såsom den framgår av köpebrevet. Därutöver är omvittnat att Johan Sparres förhållande till sina föräldrar inte präglades av någon generositet samt att han vid tidpunkten för sin ifrågasatta underskrift haft ryggsnitt och inte kunnat ta sig hem till föräldrarna där de sagt att han skrev på köpebrevet.

Till en början får konstateras att av de närstående till Johan Sparre som hörts i målet är Claes och Monica Sparre de enda som har ett direkt eget ekonomiskt intresse av målets utgång. Makarnas Sparres uppgifter om Johan Sparres underskrift får därför bedömas med en viss försiktighet. Detsamma gäller för Magnus Gustafssons vittnesmål eftersom han såsom Claes Sparres ombud rimligen haft ett intresse av målets utgång och han i sin egenskap av ombud följt rättegången i dess helhet, vilket vittnen annars inte gör. I sammanhanget får också noteras att Magnus Gustafssons vittnesmål om Johan Sparres underskrift inte vilar på några synintryck som Magnus Gustafsson gjort sig utan på vad han ska ha hört under ett telefonsamtal med Claes Sparre.

I jämförelse med Riddarhusets bevisning har emellertid Claes Sparres uppgifter om det ifrågasatta köpeavtalet varit påfallande intetsägande, enligt tingsrättens mening. Sålunda har annat knappast framkommit än att Claes Sparre låtit skaffa fram köpebrevet. Claes Sparre har emellertid inte gjort begripligt i vad mån Johan Sparre skulle ha tillgodosett några egna intressen genom affären. Visserligen har Claes Sparre låtit antyda att Johan Sparre ska ha känt sig pressad och hotad under våren 2010, men det framstår som oklart varför den omständigheten att Johan Sparre känt sig hotad och pressad skulle ha föranlett honom att vilja sälja fastigheten till Claes Sparre. Den fastighetsaffär Claes Sparre hävdar framstår därtill som anmärkningsvärt kortfattad och oreglerad, inte minst i jämförelse med Claes Sparres och Johan Sparres fastighetsaffär på 1990-talet, då Claes Sparre noga tillförsäkrat sig och hustrun rättigheter. I sammanhanget får också noteras att Claes Sparre framstått som påfallande svävande på frågor om hur han själv ska ha efterkommit den enda klart uttalade skyldigheten enligt avtalet; nämligen att betala köpeskillingen. Någon annan bevisning till styrkande av att Claes Sparre betalat för fastigheten har inte heller uppvisats.

Med beaktande av det ovan sagda - och till att Johan Sparre agerat såsom fastighetens ägare fram till sin död varefter Claes Sparre fortsatt observerat detta förhållande - finner tingsrätten att en så betydande osäkerhet vidlåder Claes Sparres påstådda fastighetsköp den 19 maj 2010 att det är mindre troligt att Johan Sparre tecknat detta avtal.

I det sagda ligger att tingsrätten inte lagt någon avgörande vikt vid makarna Sparres uppgifter liksom inte heller vid Magnus Gustafssons. I det sagda ligger också att advokat Rolf Eriksson inte bedömts ha noterat eller bekräftat Claes Sparres nu sagda äganderätt till fastigheten genom det brev av den 8 maj 2019 som Rolf Eriksson ställt till Magnus Gustafsson. Istället synes brevet - som uttryckligen refererar till advokat Ingemar Gross anteckningar den 18 april 2019 från ett samtal med Magnus Gustafsson - avtäckta en uppfattning från Claes Sparres och Magnus Gustafssons sida om att Johan Sparre aldrig slutbetalade Claes Sparre för generationsskiftet på 1990-talet och att Claes Sparre därför ansett sig antingen ha en kvarstående fordran eller ett äganderättsförbehåll gentemot dödsboet. Brevet har sålunda inte gett stöd för att Claes Sparre hävdade en egen äganderätt till fastigheten enligt det nu aktuella köpebrevet.

Vid ovanstående bedömningar och med beaktande av att Claes Sparre inte låtit åberopa någon utomstående bevisning - såsom exempelvis en handskriftsanalys av Johan Sparres tvistiga underskrift - finner tingsrätten att Claes Sparre inte förmått göra övervägande sannolikt att Johan Sparre undertecknat köpebrevet.

Det sagda innebär att tingsrätten funnit att Claes Sparre inte har bevisat att han förvärvat äganderätt till fastigheten Finnekumla 10:1. När så är fallet och Claes Sparre därmed saknar rätt till fastigheten har istället Riddarhuset bättre rätt till fastigheten än Claes Sparre.

Till yttermera visso har tingsrätten funnit att Claes Sparres talan ej heller annars kan vinna bifall mot Riddarhusets bestridande, eftersom det avtal Claes Sparre gjort gällande inte ens fullgjorts av honom själv och därför inte speglar någon avsikt ens från hans sida att under Johan Sparres livstid förvärva fastigheten. När så är fallet och Claes Sparre ej heller i övrigt - inom rimlig tid - klargjort ett anspråk på fastigheten, trots att Johan Sparre varit etablerad som dess ägare, har tingsrätten också funnit att Claes Sparre inte visat på någon giltig äganderätt till fastigheten.

6.4. Rättegångskostnader

Riddarhuset har vunnit bifall till sin talan och har därför rätt till ersättning för sina yrkade rättegångskostnader vars skälighet Claes Sparre vitsordat.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (TR 02)

Domen får överklagas senast den 30 april 2021. Överklagandet ska ställas till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Daniel Jakobsson

Gerd Möllers

Sara Lindman



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.