



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Hovrätten: Muntligt avtal om dold samäganderätt giltigt

Publicerad

31 JAN 2024

I en tvist om dold samäganderätt i fastighet efter muntligt avtal håller hovrätten med tingsrätten om att jordabalkens formkrav inte hindrar kärandens äganderättsanspråk eftersom det inte härleds från säljaren, utan riktas mot fastighetens öppna ägare. Käranden förklaras därför äga bättre rätt till halva fastigheten.

Bakgrunden till den aktuella tvisten om dold samäganderätt i Eskilstuna tingsrätt är följande. Käranden och svaranden bedrev tillsammans en affärsverksamhet som gick ut på att de förvärvade fastigheter, renoverade dessa och sedan sålde dem och delade på vinsten. Avtalet mellan parterna innebar att när respektive part förvärvade en fastighet i eget namn hade den andre ett ägandeanspråk på halva fastigheten. Efter respektive köp ålåg det den rättshandlande personen att medverka till att kommittenten blev insatt som formell ägare till fastigheten. Svaranden hade emellertid inte fullföljt den delen av avtalet gällande en av honom förvärvad fastighet.

Käranden hade som grund för sin talan åberopat att han och svaranden ingått muntligt avtal, som befästs genom konkludent handlande, som innebar dels att svaranden skulle förvärva fastigheten i fråga i eget namn men att käranden hade äganderättsanspråk på halva fastigheten, dels att det efter köpet ålåg svaranden att medverka till att käranden blev insatt som formell ägare till fastigheten.

Svaranden bestred inte att parterna träffat ett avtal med det innehåll som käranden påstått. Han hade vid upprepade tillfällen betonat att han som enda grund åberopade att det saknades en skriftlig handling som uppfyller jordabalkens krav samt att parterna endast tvistade om hur formkravet skulle tolkas och tillämpas. Svaranden menade att talan skulle ogillas eftersom det föreligger absoluta formkrav för fastighetsöverlåtelse enligt 4 kap. jordabalken.

Enligt tingsrätten, vars dom hovrätten fastställer, måste svaranden genom sitt agerande anses ha erkänt de omständigheter som käranden åberopat till grund för sin talan i rättegången, med följd att tingsrätten har att lägga dem till grund för domen i målet.

Ett kommissionsköp föreligger när en mellanman får i uppdrag att köpa viss egendom i eget namn men för huvudmannens räkning. En förutsättning för att ett kommissionsförhållande ska anses föreligga är att det finns ett uppdrag. Ett sådant kan uppkomma formlost, men det krävs att parterna har ett avtal med avsikt att den ena parten ska utträta något åt den andra. Vid kommissionsköp blir kommittenten omedelbart ägare till varor som har köpts in av kommissionären för dennes räkning. Äganderätten övergår följaktligen direkt från säljaren till kommittenten.

Motsvarande lagregler saknas för köp av fast egendom för annans räkning. Vid köp av fast egendom i kommission har det ansetts mest förenligt med allmänna sakrättsliga principer och jordabalkens formkrav att inte låta äganderätten till hela eller delar av fastigheten övergå till kommittenten redan i samband med förvärvet. Kommittenten får alltså ett obligationsrättsligt anspråk mot kommissionären på att bli insatt som ägare, så kallad dold äganderätt.

Det av käranden påstådda obligationsrättsliga anspråket hade uppkommit inom ramen för parternas affärsverksamhet. I linje med Högsta domstolens uttalande i NJA 2002 s. 142 bör krävas att detta anspråk härrör från ett verkligt avtal mellan parterna. Något krav på att ett sådant avtal ska ha skriftlig form finns inte, men det torde krävas att parternas avtal uttryckligen omfattar den dolda äganderätten. Det står klart att parterna ingått ett avtal som uttryckligen reglerar att käranden har äganderättsanspråk på halva den aktuella fastigheten. Det har inte bestridits av svaranden.

För att hans avtalsenliga äganderättsanspråk ska vara rättsligt skyddat krävs att han genom dom förklaras äga bättre rätt till halva fastigheten. Formkravet i 4 kap. jordabalken utgör inte något hinder mot kärandens äganderättsanspråk på fastigheten eftersom anspråket inte härleds från säljaren, utan riktas i stället mot fastighetens öppna ägare. Det sagda medförde att käromålet vann bifall, och tingsrätten förklarade därmed att käranden i förhållande till svaranden äger bättre rätt till halva fastigheten.

Svea hovrätt fastställer tingsrättens dom.

Mikael Kindbom

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Avtalsrätt](#), [Sakrätt](#), [Fastighetsköp](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter