



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Kvinna måste betala exmake mångmiljonbelopp för husbygge – gåva inte underförstådd

Publicerad

23 FEB 2023

En kvinna som efter skilsmässan fick hälften av det mångmiljonbelopp som försäljningen av ett med maken gemensamt ägt hus inbringade måste betala knappt sex miljoner kronor för byggkostnaderna. Att en viss kostnadsfördelning varit underförstådd mellan makarna under äktenskapet innebär inte att detta gäller efteråt.

Paret 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 mannen nu aktuell talan mot exmakan.

Han begär i målet att kvinnan som samägare till en fastighet i Idre ska ersätta honom för hälften av de kostnader han ensam betalat för att parterna har uppfört och inrett ett hus på fastigheten, det vill säga drygt 8,6 miljoner kronor.

Under år 2014 köpte mannen tjugo fastigheter i Idre. Den 1 mars 2017 överlät han hälften av äganderätten till en av fastigheterna till dåvarande maken för 100 000 kronor. Fastigheten var då obebyggd. Kvinnan har inte betalat någon köpeskilling för fastighetsköpet till sin exmake.

Det är i målet ostridigt att mannen 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.

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

Mannen gör gällande att exmakan har en skyldighet enligt 15 § lagen (1904:48) om samäganderätt och NJA 2016 s. 1057 att med mannen dela på kostnaderna för byggnationen och inredningen avseende den

samägda fastigheten. Samtliga kostnader som mannen begär ersättning för i målet avser kostnader hänförliga till byggprojektet efter den 1 mars 2017, då kvinnan blev hälftenägare till fastighet 84:57. Mannen har därför en regressrätt gentemot exmakan som motsvarar det yrkade beloppet. Mannen anser sig inte genom dold gåva eller underförstått tagit på sig ansvar för att ensam stå för dessa kostnader.

Kvinnan 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 ersättningskyldig gentemot mannen eftersom det är fråga om en dold gåva eller att det varit underförstått att hon inte skulle svara för de kostnader mannen begärt ersättning för.

Parterna träffades och blev ett par år 1994. De hade mycket olika ekonomiska förutsättningar. Kvinnan arbetade som flygvärdinna, bodde i en hyresrätt och hade ett obetydligt sparande. Mannen 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.

Genom åren har kvinnan erhållit stora gåvor från sin exmake. Hon har exempelvis fått en gåva på fem miljoner kronor i samband med att han hade gjort en bra affär. Dessa pengar sattes in för hennes räkning på ett bankkonto i Luxemburg för förvaltning.

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

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

Stockholms tingsrätt konstaterar att 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 delägars 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 överenskommits, eller får anses vara underförstått, att ingen kostnadsfördelning ska ske.

I målet är ostridigt att parterna har varit överens om att bebygga den samägda fastigheten. Det är även utrett att kvinnan har varit den av parterna som har valt material för byggnationen och inredning och att mannen 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 kvinnan 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 mannen ensam har haft för de förbättringsåtgärder som har vidtagits beträffande den samägda fastigheten. Att han har använt egna medel och inte belånat sig för att vidta förbättringsåtgärderna

saknar enligt tingsrätten betydelse för presumtionens tillämplighet.

Enligt tingsrätten är det inte tillräckligt att kvinnan visar att det varit underförstått att hon under pågående äktenskap inte skulle ha utgett någon ersättning till mannen för den samägda fastigheten. Tingsrättens inställning att den underförstådda gåvoavsikten ska visas ha funnits slutligt, och till exempel även vid en äktenskapsskillnad eller en försäljning av den samägda fastigheten, är i linje med vad Örjan Teleman 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 inptecknade fastigheten då lånet tagits för gemensamt ändamål. Enligt Teleman behöver samägandet (och skuldansvaret) således inte innebära att makarna avsett att under äktenskapet dela på fullgörandet av betalningar av en skuld. (Örjan Teleman, Bodelning enligt äktenskapsbalken, Juno version 7, 2022, 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.

Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att det inte av den muntliga bevisningen är visat att det varit underförstått mellan parterna att mannen 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 mannen ostridigt har skänkt till kvinnan under äktenskapet samt övriga kostnader som han har stått för anser tingsrätten att dessa betalningar och gåvor inte kan ges den betydelse i målet som kvinnan påstått.

Att mannen, som har haft en betydligt större förmögenhet än exmakan, har stått för gemensamma utgifter och varit generös mot kvinnan 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.

Eftersom parterna samägt fastighet 84:57 med hälften vardera ska kvinnan svara för hälften av dessa kostnader.

Av utredningen 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.

Tingsrätten finner att maken 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 kronor. Det innebär att kvinnan ska ersätta exmaken med ett sammanlagt belopp om 5 759 832 kronor.

Mikael Kindbom

Avgörandedatum: 2022-12-22

Saken: Fordran

Målnummer: T 20168-20

Rättsområden: [Tvist mellan enskilda](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Övrig familjerätt](#)

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 skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter