



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Ombildad hyresrätt samboegendom?

Publicerad

27 APR 2022

*Ska en ombildning av en hyresrätt till en bostadsrätt under ett samboförhållande betraktas som ett nytt förvärv för gemensam användning? Hovrätten ansåg inte detta i likhet med tingsrätten och menade att bodelningsförrättaren gjorde en felbedömning. Nu ska Högsta domstolen pröva frågan.*

Efter att ett samboförhållande tog slut gjordes en bodelning där lägenheten i Göteborg som paret bodde i ingick i bodelningen. Lägenheten hade först anskaffats av kvinnan som hyresrätt. Sedan sambon flyttat in ombildades hyresrätten till bostadsrätt och kvinnan köpte den från föreningen. Enligt henne utgjorde lägenheten inte samboegendom, eftersom hon hade skaffat den för egen användning.

Göteborgs tingsrätt tog upp frågan om lägenheten som kvinnan innehade med hyresrätt före samboförhållandet, nu utgör samboegendom på grund av att den ombildades till bostadsrätt under samboförhållandet.

Rätten framhöll att det inte finns någon uttrycklig lagregel i sambolagen eller direkt tillämplig praxis, men syftet med sambolagen kan ge viss vägledning. Ett av syftena är att ge samborna ett minimiskydd vid separation eller dödsfall, men eftersom de till skillnad från gifta par inte uttryckligen velat ha samma rättigheter som vid upplösning av ett äktenskap, ska sambolagen inte tillämpas för brett.

Vad gäller bostad som en sambo hade före inledandet av samboförhållandet står det i förarbetena till sambolagen att sådan inte ska omfattas av hälftindelning, men att om egendomen under samlevnaden ersätts av en annan av samma slag, ska den nya bostaden anses ha förvärvats för gemensam användning och ingå i det som ska delas lika.

Tingsrätten tog även upp vad som skrivits om frågan i den juridiska litteraturen. Det finns i huvudsak två motsatta åsikter. Den ena är att ombildning ska anses som ett nytt förvärv eftersom ombildningen kan ses som en investering i en ny ekonomisk tillgång eftersom hyresrätten upphör. Det andra sättet att se på saken är att det i praktiken rör sig om samma bostad, även om upplåtelseformen ändras.

Praxis från Högsta domstolen ger stöd för det senare synsättet. I ett par fall har domstolen klargjort att en bostad, som ena sambon bodde i innan samboförhållandet inleddes, som huvudregel inte kan anses förvärvat för gemensam användning. Huvudregeln gäller även om det under samboförhållandet sker någon förändring av själva bostaden eller dess upplåtelseform.

Tingsrätten noterade att detta kan verka orättvist mot den andra sambon, men framhåller att om parterna hade velat ha en mer rättvis fördelning hade det kunnat uppnås genom exempelvis ett samboavtal.

Sammantaget ansågs bostadsrätten inte utgöra samboegendom och skulle inte ingå i bodelningen mellan parterna.

Mannen överklagade till Hovrätten för Västra Sverige. I likhet med tingsrätten ansåg hovrätten att den praxis som behandlat närliggande frågor förefaller mest förenlig med slutsatsen att omvandlingen inte ska anses utgöra ett förvärv för gemensamt bruk (se rättsfallen NJA 1997 s. 227 och NJA 2004 s. 542).

Även om sambolagen har till syfte att utgöra ett ekonomiskt minimiskydd för den av två sambor som inte äger den gemensamma bostaden, skulle det enligt hovrätten medföra en alltför extensiv tolkning av sambolagens förvärvsbegrepp, om en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skulle klassificeras som ett förvärv. Vid denna bedömning beaktade hovrätten även att sambolagen blir tillämplig på samlevnaden utan någon uttrycklig önskan eller viljeförklaring från sambornas sida.

Mot bakgrund av det ansåg hovrätten att ombildningen av bostadsrätten ska betraktas som ett utflöde eller en förkovran av hyresrätten och därmed inte utgöra samboegendom. Tingsrättens dom skulle därför fastställas.

Referenten var skiljaktig. Hon konstaterade att en hyresrätt till skillnad från en bostadsrätt saknar ekonomiskt värde. När kvinnan förvärvade bostadsrätten fick hon därmed en ny ekonomisk tillgång. Med hänsyn till det och då det även stämmer väl överens med sambolagens syfte, anser referenten att bostadsrätten ska anses utgöra förvärv av en ny bostad för gemensam användning och ingå i parternas bodelning.

Enligt referentens mening skulle tingsrättens dom alltså ändras på så sätt att bodelningsförrättarens beslut fastställdes.

Högsta domstolen har nu meddelat prövningstillstånd i frågan ”om en lägenhet som ena parten innehade med hyresrätt innan samboförhållandet inleddes utgör samboegendomen då den ombildats till bostadsrätt under samboförhållandet”.

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Högsta domstolen

Rättsområden: [Bostadsrätt](#), [Äktenskap och samboende](#)

## 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](https://lexnova.se/nyheter)