

Renoveringslöfte gav inte sambo halva fastigheten

Publicerad
15 OCT 2020

Tingsrätten går inte med på att en sambo i stället för ett tillskott av kapital ska få beakta en framtida renoveringsinsats för att bli hälftenägare av en fastighet. ”Med detta synsätt skulle kravet på det ekonomiska bidragets koppling till köpet av den samägda egendomen urholkas väsentligt”.

Den 37-åriga kvinnan och den 35-årige mannen har varit sambor. De träffades år 2006. Den 20 juni 2012 förvärvade kvinnan en fastighet i Borgholm för 510 000 kronor som fritidsbostad. Hon finansierade köpet genom 95 000 kronor i egna medel och i övrigt genom lån. Vid köpet var parterna sambor. Kvinnan jobbade och mannen studerade. Paret som har en gemensam son separerade 2016.

Mannen har begärt att tingsrätten ska fastställa att han framför kvinnan äger bättre rätt till halva fastigheten i Borgholm. Detta motsätter sig kvinnan.

Renoverade taket

Mannen, som har en bakgrund som snickare, uppger att paret kom överens om att exsambon skulle betala handpenningen och stå på lånen. Han skulle i sin tur renovera taket, vilket skulle vara hans ekonomiska bidrag till köpet. De skulle därutöver renovera fastigheten tillsammans. När taket väl var färdigrenoverat skulle mannen bli öppen ägare av fastigheten.

Kvinnan hävdar att hon fick pengar från sin morfar genom en kapitalförsäkring. Hon ville investera dessa pengar och hon ville ha ett hus på Öland. Hon letade själv upp fastigheten på Hemnet och mannen var aldrig delaktig i letandet. Han var inte heller delaktig i budgivningen. Parterna pratade aldrig om att bygga upp ett gemensamt liv eller sommarhus på Öland. Hon köpte fastigheten för sina pengar och hon står ensam på alla lån som tagits. De pratade aldrig om att fastigheten skulle vara samägd.

Kalmar tingsrätt konstaterar att huvudregeln är att ett påstående om samäganderätt ska bevisas fullt ut. När vissa förutsättningar är uppfyllda kan en domstol dock presumera att egendomen är samägd.

Presumtionen är uppfylld om egendomen har köpts för gemensamt bruk och, den make eller sambo som inte utåt har framträtt som ägare, har lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet.

Presumtionsregeln

För att mannen ska anses ha dold samäganderätt måste han, enligt rätten, visa att han och exsambon vid förvärvet av fastigheten avsåg att äga fastigheten gemensamt. Som redogjorts för ovan finns en presumtionsregel för gemensamt ägande ifall fastigheten har införskaffats för parternas gemensamma bruk och ifall den make eller sambo som inte utåt har framträtt som ägare har lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet.

Frågan är då om fastigheten införskaffats för gemensamt bruk. Här noterar domstolen att paret vid förvärvstillfället var sambor och hade varit det i flera år. Mannen var med och tittade på fastigheten inför köpet. De har sedan köpet varit tillsammans på fastigheten och har tillsammans städad ur den och renoverat den. Mannen köpte även en byggnadsställning tillsammans med exsambons pappa och hennes svåger. Dessutom har flera personer vittnat om att kvinnan vid åtskilliga tillfällen angett att mannen som sambo skulle ha rätt till halva fastigheten.

Sammantaget finner tingsrätten att fastigheten införskaffades för parternas gemensamma bruk.

Kapital - inte arbetsinsats

När det kommer till frågan om mannen lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet gör tingsrätten följande bedömning: Med ekonomiskt bidrag till köpet har i rättspraxis förstås ett tillskott av kapital. Mannens talan förutsätter att ett ekonomiskt bidrag kan lämnas även i form av en arbetsinsats, om denna varit en ekonomisk förutsättning för köpets genomförande. Mannens arbetsinsats har avsett renovering av själva huset, men resonemanget skulle lika väl kunna tillämpas exempelvis på en sambo som genom att förvärvsarbeta skapat utrymme för den andre sambons renoveringsarbete, eller på annat sätt genom att bidra till den gemensamma ekonomin möjliggjort köp av viss egendom. ”Med detta synsätt skulle kravet på det ekonomiska bidragets koppling till köpet av den samägda egendomen urholkas väsentligt” skriver tingsrätten.

Om ett sådant löfte skulle räcka som insats skulle mannen ha blivit hälftenägare redan vid köpet. Han hade i så fall haft rätt till halva värdet av fastigheten även om den av någon anledning skulle ha sålts innan hans arbetsinsats hade förverkligats.

Alternativt skulle hans samäganderätt ha upparbetats i efterhand. ”Båda de nu angivna alternativen skulle strida mot de principer som utvecklats i praxis” menar tingsrätten.

Ingen gemensam avsikt

Mannen anses därför inte ha lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet. Därmed är presumtionsregeln inte uppfylld.

Även om presumtionsregeln inte är uppfylld kan dock dold samäganderätt finnas ifall mannen på annat sätt kan visa att både han och exsambon vid förvärvstillfället hade för avsikt att äga fastigheten gemensamt. Parternas överenskommelse har inneburit att han skulle bli intagen som öppen ägare av fastigheten först när taket var färdigrenoverat. Anledningen, enligt honom, för varför han inte skrevs in som ägare på en gång var för att kvinnan gick in med kapitalet för köpet och som en säkerhet för kvinnans kapital skulle han bli ägare först när han hade fullföljt sin del.

Det innebär att kvinnan skulle vara ägare av fastigheten och att mannen skulle tas in som ägare först senare. Det visar därmed inte på att parternas gemensamma avsikt vid förvärvet var att fastigheten skulle ägas gemensamt. Tvärtemot visar det snarare att kvinnan inte avsåg att äganderätten skulle vara gemensam förrän mannen fullföljt sina åtaganden. Att kvinnan ensam stått som ägare av fastigheten samt ensam tagit lån för köp och renovering är omständigheter som ytterligare talar för att det inte funnits en gemensam avsikt att äga fastigheten tillsammans. Sammantaget finner tingsrätten att avsikten vid förvärvstillfället inte har varit att äganderätten ska vara gemensam.

35-åringen har därför inte bättre rätt till halva fastigheten genom dold samäganderätt.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Tvist mellan enskilda](#), [Fastighetsköp](#), [Äktenskap och samboende](#), [Köprätt](#), [Avtalsrätt](#)

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