



KALMAR TINGSRÄTT  
Avdelning 2

**DOM**  
2020-06-24  
Meddelad i  
Kalmar

Mål nr  
T 4456-17

## PARTER

### Kärande och gensvarande

JOSEF Carl-Johan Wirsén, 19850319-3016  
Stångjärnsvägen 18 Lgh 1001  
168 68 Bromma

Ombud: Advokat Siv Marmstedt  
Mark-Andersch & Marmstedt Advokatbyrå AB  
Sibyllegatan 49  
114 42 Stockholm

### Svarande och genkärande

ANNA Karin Lundgren, 19830316-2906  
Logdansvägen 26 Lgh 1102  
174 42 Sundbyberg

Ombud: Therese Pehrsson  
c/o Stance Juristbyrå  
Tegnérgatan 15  
111 40 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Tingsrätten avslår Josef Wirséns talan.
  2. Josef Wirsén ska ersätta Anna-Karin Lundgren för rättegångskostnader med 406 810 kr och ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på beloppet från den 24 juni 2020 tills beloppet är betalt. 304 040 kr av beloppet är ersättning till ombud.
  3. Josef Wirsén ska stå för sina egna rättegångskostnader.
  4. Tingsrätten avslår Anna-Karin Lundgrens begäran om att Siv Marmstedt ska stå för en del av rättegångskostnaderna solidariskt med Josef Wirsén.
- 

Dok.Id 588813

**Postadress**  
Box 613  
391 26 Kalmar

**Besöksadress**  
Smålandsgatan 28

**Telefon**  
0480-47 78 68

**E-post:** kalmartingsratt.team2@dom.se  
www.kalmartingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

## **BAKGRUND**

Josef Wirsén och Anna-Karin Lundgren har varit sambor. De träffades år 2006. Båda kommer från Öland. Från 2007 till 2010 bodde de tillsammans i Malmö. Då studerade Anna-Karin Lundgren modedesign i Köpenhamn medan Josef Wirsén arbetade som byggnadssnickare. De flyttade till Stockholm 2010. Anna-Karin Lundgren var då klar med sina studier och fick arbete i Stockholm. Efter flytten började Josef Wirsén att studera på Konstfack. Han blev sedermera inredningsarkitekt och möbeldesigner.

Den 20 juni 2012 förvärvade Anna-Karin Lundgren fastigheten Borgholm Hörlösa 4:5 (fastigheten) för 510 000 kr som fritidsbostad. Hon finansierade köpet genom 95 000 kr i egna medel och i övrigt genom lån. Vid köpet var parterna sambor. Anna-Karin Lundgren arbetade medan Josef Wirsén studerade.

Efter köpet har fastigheten renoverats högst avsevärt.

Parterna har ett gemensamt barn som föddes år 2015. De separerade under år 2016.

## **BEGÄRAN OCH INSTÄLLNING**

### **Huvudkäromålet**

*Josef Wirsén*

Josef Wirsén har begärt att tingsrätten ska fastställa att han framför Anna-Karin Lundgren äger bättre rätt till halva fastigheten Borgholm Hörlösa 4:5.

*Anna-Karin Lundgren*

Anna-Karin Lundgren har motsatt sig Josef Wirséns begäran.

### Genkärålet

#### *Anna-Karin Lundgren*

Anna-Karin Lundgren har begärt att tingsrätten, för det fall den finner att Josef Wirsén har bättre rätt till hälften av fastigheten, ska fastställa följande.

- Att Josef Wirsén är solidariskt ansvarig för de lån som belastar fastigheten i form av pantbrev.
- Att Anna-Karin Lundgren har en fordran gentemot Josef Wirsén uppgående till 73 000 kr avseende hälften av erlagd kontantinsats och handpenning.
- Att Anna-Karin Lundgren har en fordran gentemot Josef Wirsén uppgående till 1 755,50 kr avseende hälften av kostnaderna för bygglov.
- Att Anna-Karin Lundgren har en fordran gentemot Josef Wirsén uppgående till 240 601,50 kr avseende hälften av erlagda betalningar för renoveringar.
- Att Anna-Karin Lundgren har en fordran gentemot Josef Wirsén uppgående till 57 189 kr avseende hälften av erlagda betalningar för räntor, amorteringar, elkostnad, vägsamfällighetsavgift och hemförsäkring under perioden juni 2012 till maj 2019 för fastigheten Hörlösa 4:5 samt hälften av kostnaderna framöver intill dess att Josef Wirsén överlåter sin andel.

#### *Josef Wirsén*

Josef Wirsén har, vid bifall till sin talan, medgett att han ska vara solidariskt ansvarig för de lån som belastar fastigheten i form av pantbrev. Han har medgett att Anna-Karin Lundgren har en fordran gentemot honom uppgående till 175 000 kr avseende hälften av erlagda betalningar för renoveringar. Josef Wirsén har medgett att betala för hälften av betalningarna för räntor, amortering, elkostnad, vägsamfällighetsavgift och

hemförsäkring från och med december 2016 och framöver. I övrigt har han motsatt sig Anna-Karin Lundgrens begäran.

### **Rättegångskostnader**

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

Anna-Karin Lundgren har även begärt att Josef Wirsén solidariskt med sitt ombud, oavsett utgången i målet, ska stå för 15,80 timmar av Anna-Karin Lundgrens rättegångskostnad.

Josef Wirsén och Siv Marmstedt har motsatt sig att de ska stå för del av Anna-Karin Lundgrens rättegångskostnad.

### **GRUNDER**

#### **Huvudkärsmål**

##### *Josef Wirsén*

Josef Wirsén och Anna-Karin Lundgren hade varit sambor i ungefär sex år när fastigheten förvärvades. Anna-Karin Lundgren skulle betala handpenningen och stå på lånen. Josef Wirsén skulle i sin tur renovera taket, vilket skulle vara hans ekonomiska bidrag till köpet. De skulle därutöver renovera fastigheten tillsammans.

Anna-Karin Lundgren hade pengar från en kapitalförsäkring och ville investera dessa. Josef Wirsén hade ingen möjlighet att bidra med finansieringen. Han hade inga besparingar och fick som student inte något lån. Parterna hade en överenskommelse om att de skulle köpa fastigheten och renovera den tillsammans. Anna-Karin Lundgren skulle stå på lånen och som ägare av fastigheten eftersom hon betalade för den. Josef Wirsén skulle som sin insats renovera taket, vilket skulle motsvara den ekonomiska

insats som Anna-Karin Lundgren gått in med. När taket väl var färdigrenoverat skulle Josef Wirsén bli öppen ägare av fastigheten.

Josef Wirsén har varit fullt delaktig i renoveringsarbetet på fastigheten. Han har även bekostat delar av renoveringskostnaderna

Fastigheten har inköpts för gemensamt bruk. Josef Wirsén har utåt inte framträtt som ägare. Däremot har han lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet genom att renovera taket. Båda han och Anna-Karin Lundgren avsåg att äganderätten skulle vara gemensam. Josef Wirsén har därför dold samäganderätt till fastigheten och har därmed bättre rätt än Anna-Karin Lundgren till halva fastigheten.

#### *Anna-Karin Lundgren*

Anna-Karin Lundgren 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. Josef Wirsén 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. Hon var tydlig mot Josef Wirsén att hon ville genomföra fastighetsköpet för egen räkning och han var väl införstådd med det. Josef Wirséns åtagande av renovering var inte avgörande för att fastigheten skulle köpas. Josef Wirsén har varit behjälplig med renovering av taket. Men de hade ingen överenskommelse att han skulle renovera taket och att det skulle vara hans insats i köpet. Hon har ensam betalat alla kostnader för material till renoveringen. I de fall Josef Wirsén har betalat för material har hon betalat tillbaka det till honom. Stora delar av takarbetet utfördes av utomstående aktörer.

Hon har inte köpt fastigheten för att den skulle användas gemensamt av henne och Josef Wirsén. Det har varit hennes projekt och investering. Josef Wirsén har inte lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet. Det har inte funnits någon avsikt från båda

parter att äganderätten till fastigheten ska vara gemensam. Josef Wirsén har därför inte dold samäganderätt till fastigheten.

### **Genkärsmål**

#### *Anna-Karin Lundgren*

För det fall att tingsrätten finner att Josef Wirsén har bättre rätt till hälften av fastigheten ska han såsom samägare ansvara för de lån som belastar fastigheten, för betalning av såväl erlagda räntor, amorteringar och kostnader för fastigheten i övrigt såsom vägsamfällighetsavgift och hemförsäkring i förhållande till sin andel.

#### *Josef Wirsén*

Parterna har haft gemensam ekonomi. Genom att Josef Wirsén dessutom dels har renoverat fastigheten dels fört över pengar till Anna-Karin Lundgren så har han redan delat på kostnaderna som krävts för förvaltningen av fastigheten fram till dess att samboförhållandet upplöstes i november 2016.

För det fall han är samägare till fastigheten medger han att han ska betala hälften av kostnaderna för ränta, amorteringar, elkostnad, vägsamfällighetsavgift och hemförsäkring, som uppstått efter det att de separerade, alltså från november 2016. Ifall han är samägare medger han även att han har en skuld till Anna-Karin Lundgren avseende hälften av erlagda betalningar för renoveringar, uppgående till 175 000 kr. Slutligen, för det fall han är samägare, medger han även att han ska vara solidariskt ansvarig för de lån som genom pantbrev belastar fastigheten.

### **Rättegångskostnaderna**

#### *Anna-Karin Lundgren*

Josef Wirséns ombud Siv Marmstedt har varit försumlig med de inlämnade bevisuppgifterna. Hon har lämnat in flertalet dubletter av post it-lappar, transaktionsunderlag och konversationer vilka har getts in i olika aktbilagor. Detta har

medfört att processen har blivit tyngre och medfört ökade kostnader för Anna-Karin Lundgren.

*Josef Wirsén*

Siv Marmstedt har inte varit försumlig. Hon har i samband med ingivande av bevisuppgifter även gett in skrivelser där det framgår vad som åberopats. Hon har gjort på detta sätt för att göra den skriftliga bevisningen från kärandesidan mer lätthanterlig inför huvudförhandlingen.

## **BEVISNING**

### **Josef Wirsén**

Josef Wirsén har åberopat följande bevisning.

#### Skriftlig bevisning

- Bankunderlag med ritningar och bilder,
- skrivelse från handelsbanken med lånehandlingar för underskrift,
- sms-konversationer mellan parterna angående bl.a. lånet och den gemensamma ekonomin samt notislappar från Anna Karin Lundgren,
- sms-konversation mellan Josef Wirsén och Anna Karin Lundgrens far Bengt Lundgren,
- verifikationer på inbetalningar,
- ritningar på huset gjorda av Josef Wirsén,
- bilder på fastigheten under renoveringsprocessen,
- intyg från Josef Wirséns arbetsgivare ,
- offerter som inhämtats av Josef Wirsén och gemensamma offertförfrågningar från parterna,
- mailkontakt med hantverkare,
- ritning av Josef Wirsén som Anna-Karin Lundgren har undertecknat
- post it-lappar, sms mellan parterna med bilder,

- värderingsutlåtande från Fastighetsbyrån,
- transaktionlista,
- konversation och bilder mellan parterna via Pinterest och
- intyg från mottagningsenheten på Social- och arbetsmarknadsförvaltningen i Sundbyberg.

#### Muntlig bevisning

- Partsförhör under sanningsförsäkran men Josef Wirsén,
- vittnesförhör med Johan Wirsén,
- vittnesförhör med Magnus Bertilsson,
- vittnesförhör med Hansjörg Ehammar,
- vittnesförhör med Hulda Wirsén och
- vittnesförhör med socialsekreterare Stefanija Stasane.

#### **Anna-Karin Lundgren**

Anna-Karin Lundgren har åberopat följande bevisning.

#### Skriftlig bevisning

- Underlag avseende finansiering och förvärv av fastigheten,
- bygglovsansökan med tillhörande ritningar och fakturor,
- underlag avseende betalning av fakturor att hänföra till renoveringen,
- underlag avseende offerter som efterfrågas av Anna Karin Lundgren eller Bengt Lundgren,
- sammanfattning och kontoutdrag avseende lånekostnader, elkostnader och samfällighetsavgifter samt fakturor avseende renoveringskostnader,
- sammanfattning av vad Josef Wirsén erlagt,
- sms-korrespondens mellan Anna-Karin Lundgren och hennes släktingar,
- offert från Kakelcenter,
- faktura från Josef Wirsén till Anna-Karin Lundgren,
- underlag från Ljungbyholms Bygg och CB Bygg AB,



- skatteuträkning avseende år 2016 och 2017,
- mejlkorrespondens mellan Anna-Karin Lundgren och Handelsbanken samt anteckning från Josef Wirsén,
- bilder,
- fullständigt underlag från Anticimex, daterat den 21 mars 2013 och
- underlag avseende kostnader under perioden januari 2018 – maj 2019.

#### Muntlig bevisning

- Partsförhör under sanningsförsäkran med Anna-Karin Lundgren,
- vittnesförhör med Bengt Lundgren,
- vittnesförhör med Liza Åslund och
- vittnesförhör med Johanna Lundgren.

Förhören har spelats in och tingsrätten redovisar i denna dom uppgifterna från förhören endast i de delar som det behövs för att klargöra hur tingsrätten kommit fram till sina ställningstaganden.

#### **DOMSKÄL**

##### *Om dold samäganderätt*

Dold samäganderätt är en princip som vuxit fram genom en lång rättspraxis (se bl.a. NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693, NJA 1982 s. 589, NJA 2002 s. 142, NJA 2008 s. 826 och NJA 2013 s. 242).

Principen går ut på att egendom som utåt sett ägs av den ena maken eller sambon ägs gemensamt om det vid förvärvet funnits en överenskommelse om gemensam äganderätt.

I familjerättsliga förhållanden behöver en överenskommelse om gemensamt ägande inte vara klart uttalad. Den kan vara mer eller mindre underförstådd. Bedömningen ska göras utifrån förhållandena vid köpet.

Huvudregeln är att ett påstående om samäganderätt ska bevisas fullt ut. När vissa förutsättningar är uppfyllda kan en domstol dock utgå från (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.

*Utgångspunkterna i målet*

Det är ostridigt att Anna-Karin Lundgren köpt fastigheten, att hon ensam har lagfart, att det är hon som har betalat för den och att hon står ensam på de lån som belastar fastigheten. Det är även ostridigt att Josef Wirsén har utfört renoveringsarbeten på fastigheten, även om parterna är oense om omfattningen.

Tingsrätten konstaterar inledningsvis att det är tydligt från samtliga förhör att konflikten mellan Anna-Karin Lundgren och Josef Wirsén är djup och infekterad.

Parterna har gett uttryck för helt motsatta åsikter beträffande i stort sett allt. Josef Wirsén har berättat att parterna var sambor fram till separationen 2016, att de hade gemensam ekonomi och var delaktiga i varandras liv.

Anna-Karin Lundgren har berättat att parterna var tillsammans under den perioden men uppgett att de hade sin egen ekonomi, att Josef Wirsén inte var särskilt engagerad i deras förhållande och att hon aldrig tänkte att hon och Josef Wirsén skulle vara ett par för evigt.

När det kommer till fastighetsköpet har Josef Wirsén berättat att Anna-Karin Lundgren var drivande i fastighetsköpet och budgivningen, men att han var involverad i köpet bland annat genom att han var med och tittade på huset innan de köpte det. Han försökte även ta ett lån för att vara med och finansiera köpet, men eftersom han studerade fick han inte något lån.

Enligt Josef Wirsén hade han inget kapital att gå in med i köpet istället gjorde han och Anna-Karin Lundgren en överenskommelse.

Överenskommelse gick ut på att parterna skulle förvärva fastigheten tillsammans men att Anna-Karin Lundgren skulle betala för fastigheten och ensam stå som ägare av den. Josef Wirsén skulle som sin insats renovera taket. När taket väl var färdigrenoverat skulle han bli intagen som ägare av fastigheten. Anledningen till att Josef Wirsén skulle tas in som ägare först efter han hade renoverat taket var för att Anna-Karin Lundgren gick in med kapitalet för köpet. Enligt Josef Wirsén blev upplägget en säkerhet för Anna-Karin Lundgrens ekonomiska insats eftersom han skulle bli ägare först efter att han hade utfört sin del.

Josef Wirsén har berättat att när de var på banken, för att Anna-Karin Lundgren skulle skriva under köpehandlingarna, tog parterna i hand på överenskommelsen och att Anna-Karin Lundgrens pappa, Bengt Lundgren, stod bredvid och bevittnade detta.

Anna-Karin Lundgren har däremot berättat att fastighetsköpet hela tiden har varit hennes projekt. Enligt henne har Josef Wirsén aldrig varit särskilt engagerad i fastighetsköpet och parterna har aldrig haft någon sådan överenskommelse som Josef Wirsén har berättat om. Josef Wirséns renoveringsarbete var inte heller en förutsättning för att hon skulle köpa fastigheten. Hon tror att Josef Wirsén hjälpte till med renoveringen av fastigheten för att han tyckte det var roligt.

Josef Wirséns pappa, Johan Wirsén, och hans syster, Hulda Wirsén, har i sina vittnesmål bekräftat att Josef Wirsén i allra högsta grad var involverad i fastigheten, att han var med och renoverade fastigheten tillsammans med Anna-Karin Lundgren och att Josef Wirsén och Anna-Karin Lundgren hade den överenskommelse som Josef Wirsén berättat om.

Josef Wirséns morbror, Magnus Bertilsson, har berättat att Anna-Karin Lundgren köpte fastigheten och att Josef Wirsén utförde arbete som sin del i köpet. Magnus

Bertilsson tyckte att det var märkligt att Josef Wirsén arbetade så mycket på huset eftersom det var Anna-Karin Lundgren som hade köpt det. Han uppgav att han frågat Anna-Karin Lundgren om det. Enligt Magnus Bertilsson ska Anna-Karin Lundgren ha svarat att Josef Wirsén arbetade på fastigheten och för det skulle han få ett hus.

Johanna Lundgren, syster till Anna-Karin Lundgren, och Liza Åslund, som under en tid år 2012 bodde tillsammans med Anna-Karin Lundgren och Josef Wirsén, har båda berättat att Anna-Karin Lundgren var drivande i fastighetsköpet. Johanna Lundgren har berättat att hon inte visste om Josef Wirsén köpte fastigheten tillsammans med Anna-Karin Lundgren eller inte. Liza Åslund har berättat att hon förstod det som att det var Anna-Karin Lundgren som köpte fastigheten. Ingen av dem har känt till någon överenskommelse.

Bengt Lundgren följde med Anna-Karin Lundgren till banken när hon skrev under köpehandlingarna. I sitt vittnesförhör har han förnekat att parterna träffade en sådan överenskommelse som Josef Wirsén hävdar. Han har förklarat sig inte känna till om Josef Wirsén var med på mötet med banken eller inte. Bengt Lundgren har däremot lämnat något motsägelsefulla uppgifter. Tingsrätten finner därför och med hänsyn till att han är närstående till Anna-Karin Lundgren att hans berättelse måste värderas med försiktighet.

Det framkommer genom den skriftliga bevisningen i form av bland annat bankunderlag, skrivelser, ritningar, sms-konversationer, bilder och post it-lappar att parterna har pratat om fastigheten, att Josef Wirsén har varit där och renoverat i stor utsträckning, att han har varit involverad i den och att parterna har haft en sammanblandad ekonomi. Det framkommer även att Anna-Karin Lundgren stått för det mesta av renoveringskostnaderna och skött de flesta kontakterna med att inhämta offerter och beställa uppdrag.

När det kommer till frågan huruvida parterna har haft en sådan överenskommelse som Josef Wirsén har berättat om gör tingsrätten följande bedömning.

Josef Wirsén har bevisbördan för att det har träffats en sådan överenskommelse som han påstår. Tingsrätten anser att han gett ett trovärdigt intryck. Hans uppgifter får dessutom stöd i den bevisning som han åberopat. Josef Wirséns far, syster och morbror har samtliga berättat att de genom Josef Wirsén fått beskrivet att det fanns en sådan överenskommelse som Josef Wirsén påstått.

Det faktiska händelseförloppet talar också för Josef Wirséns beskrivning. Enligt tingsrätten är det bevisat att det i huvudsak var Josef Wirsén som tillsammans med sin far bytte taket på byggnaden, vilket är helt i enlighet med Josef Wirséns beskrivning av vad som var överenskommet.

Den bevisning som Josef Wirsén har åberopat visar att det är som han hävdar. Frågan är dock om det som Anna-Karin Lundgren fört fram omkullkastar det.

Hon har som ovan konstaterats lämnat en berättelse som inte alls överensstämmer med Josef Wirséns. Hennes uppgifter stämmer heller inte helt överens med det som Bengt Lundgren berättat. De har bland annat lämnat olika uppgifter i frågan om Josef Wirsén var med och tittade på fastigheten inför köpet. Anna-Karin Lundgren har tydligt uppgett att Josef Wirsén inte var med på banken. Det har Bengt Lundgren inte kunnat bekräfta, trots att hans minnesbilder i övrigt från det mötet är mycket detaljerade.

Tingsrättens bevisvärdering blir sådan att det är Josef Wirséns uppgifter som ska läggas till grund för bedömningen i frågan om det träffats en sådan överenskommelse som han påstått. Det leder i sin tur till att vad han påstått är bevisat.

*Har Josef Wirsén dold samäganderätt till huset?*

För att Josef Wirsén ska anses ha dolt samäganderätt måste han visa att han och Anna-Karin Lundgren 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.

*Har fastigheten införskaffats för gemensamt bruk?*

Josef Wirsén och Anna-Karin Lundgren var vid förvärvstillfället sambor och hade varit det i flera år. Josef Wirsén var med och tittade på fastigheten inför köpet. De har sedan köpet varit tillsammans på fastigheten. De har tillsammans städad ur den och renoverat den. Josef Wirsén köpte även en byggnadsställning tillsammans med Anna-Karin Lundgrens pappa och hennes svåger. Av Josef Wirséns och Anna-Karin Lundgrens konversationer från sms och Pinterest framgår att de pratat mycket om fastigheten. Anna-Karin Lundgren har också skickat mycket inspirationsmaterial till Josef Wirsén om vad de ska göra på fastigheten. Anna-Karin Lundgrens familj gav dessutom Josef Wirsén en gräsklippare i 30-årspresent. Dessutom har flera personer vittnat om att Anna-Karin Lundgren vid åtskilliga tillfällen angett att Josef Wirsén som sambo skulle ha rätt till halva fastigheten.

Sammantaget finner tingsrätten att fastigheten införskaffades för parternas gemensamma bruk.

*Har Josef Wirsén lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet?*

När det kommer till frågan om Josef Wirsén lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet gör tingsrätten följande bedömning.

Josef Wirsén har åberopat att han ekonomiskt bidragit till köpet av fastigheten genom sin arbetsinsats i samband med fastighetens renovering. Denna insats har vid tiden för köpet inte funnits annat än i form av ett löfte. För tingsrätten står det klart att ett sådant löfte inte är en tillräcklig ekonomisk insats.

Med ekonomiskt bidrag till köpet har i rättspraxis nämligen förståtts ett tillskott av kapital. Josefs Wirséns talan förutsätter att ett ekonomiskt bidrag kan lämnas även i form av en arbetsinsats, om denna varit en ekonomisk förutsättning för köpets

genomförande. Josef Wirsens arbetsinsats har avsett renovering av själva huset, men resonemanget skulle lika väl kunna tillämpas exempelvis på en sambo som genom att förvärvsarbete 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.

Om ett sådant löfte skulle räcka som insats skulle Josef Wirsen 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.

Josef Wirsen har därför inte lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet. Därmed är presumtionsregeln inte uppfylld.

*Har det funnits en gemensam avsikt att fastigheten ska ägas gemensamt.*

Även om presumtionsregeln inte är uppfylld kan dold samäganderätt finnas ifall Josef Wirsen på annat sätt kan visa att både han och Anna-Karin Lundgren vid förvärvstillfället hade för avsikt att äga fastigheten gemensamt.

Parternas överenskommelse har inneburit att Josef Wirsen 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 Anna-Karin Lundgren gick in med kapitalet för köpet och som en säkerhet för Anna-Karin Lundgrens kapital skulle han bli ägare först när han hade fullföljt sin del. Det innebär att Anna-Karin Lundgren skulle vara ägare av fastigheten och att Josef Wirsen skulle tas in som ägare först senare. Det visar därmed inte på att parternas gemensamma avsikt vid förvärvet var att fastigheten skulle ägas gemensamt. Tvärtom visar det snarare att Anna-Karin Lundgren inte avsåg att äganderätten skulle vara gemensam

förrän Josef Wirsén fullföljt sina åtaganden. Att Anna-Karin Lundgren 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.

Josef Wirsén har inte heller på annat sätt visat att båda parterna avsett att äganderätten ska vara gemensam. Han har därför inte bättre rätt till halva fastigheten genom dold samäganderätt.

#### *Anna-Karin Lundgrens genkärsmål*

Eftersom tingsrätten ogillar Josef Wirséns kärsmål ska inte Anna-Karin Lundgrens genkärsmål prövas.

#### **Rättegångskostnader**

##### *Josef Wirsén ska ersätta Anna-Karin Lundgren*

Vid denna utgång i målet ska Josef Wirsén ersätta Anna-Karin Lundgren för hennes rättegångskostnad. Josef Wirsén har motsatt sig Anna-Karin Lundgrens kostnadsanspråk och anför att det är oskäligt högt. Anna-Karin Lundgren har begärt ersättning med 406 810 kr varav 304 040 kr avser ombudsarvode, 14 778 kr tidsspillan, 7 130 kr utlägg och 80 862 kr mervärdesskatt. Ombudsarvodet motsvarar 172,75 timmars arbete. Beträffande skälighetsbedömningen i den delen konstaterar tingsrätten att målet har pågått under förhållandevis lång tid och målet är relativt omfattande, särskilt i form av det skriftliga materialet som lämnats in. Tingsrätten finner därför att begärd ersättning för ombudsarvode är skälig.

Anna-Karin Lundgren med ombud har fått resa från Stockholm till Kalmar för att närvara vid huvudförhandlingen. Huvudförhandlingen har pågått i tre dagar och Anna-Karin Lundgrens ombud har fått bo på hotell under denna tid. Begärd ersättning för



tidsspillan och utlägg är därför också skälig. Tingsrätten finner därför att Josef Wirsén ska ersätta Anna-Karin Lundgren med den av henne begärda ersättningen.

*Ska Josef Wirséns ombud bli betalningsskyldig?*

Anna-Karin Lundgren har även begärt att Josef Wirsén solidariskt med sitt ombud, oavsett utgången i målet, ska stå för 15,80 timmar av Anna-Karins ombudskostnader.

Enligt 18 kap. 7 § rättegångsbalken kan partsombud bli skyldig att jämte parten ersätta kostnader, om de har förorsakat en onödig rättegång eller genom vårdslöshet eller försummelse vållat kostnader för motparten. Tingsrätten finner inte att Josef Wirséns ombud Siv Marmstedt har varit vårdslös eller försumlig på ett sådant sätt som föranleder att hon tillsammans med Josef Wirsén ska betala en del av rättegångskostnaderna.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (TR-02)

Domen kan överklagas. Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten senast den 15 juli 2020. Tingsrätten skickar det vidare till Göta hovrätt.

I avgörandet har chefsrådmannen Niklas Rundberg, rådmannen Hans Ranholm och tingsfiskalen Lukas Norrsell (referent) deltagit.

**Tingsrätten är enig.**



## 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](http://www.domstol.se).