GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avd.
Ink 2020 -01- 21
Akt...../.....
Aktbil.....

GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avdelning 3
INKOM: 2020-01-21
MÅLNR: T 6299-19
AKTBIL: 38

Till
Advokat Ingrid Sager
Advokat Sager AB
Box 5243
402 24 Göteborg

Halmstad 2020-01-13

RÄTTSUTLÅTANDE
Lena Hilmersson ./. Ulric Erliden ang. bodelning efter upplösning av samboförhållande, nu fråga om klassificering av egendom

Inledning
De mig tillställda uppgifterna ger vid handen att följande omständigheter föreligger i saken.
Lena H förvärvade hyresrätten till och flyttade permanent in i den aktuella lägenheten år 2000. Hon kände då inte Ulric E. När de två senare lärt känna varandra och blivit ett par år 2005, flyttade Ulric E in till Lena H samma år. En nybildad bostadsrättsförening köpte ifrågavarande fastigheten, varpå Lena H år 2006 ensam köpte bostadsrätten till lägenheten ifråga. I samband med förvärvet tog Lena H ensam ett lån, som säkrades i bostadsrätten. Parterna bodde tillsammans i lägenheten till år 2017, då deras samboförhållande upphörde. De hade inte avtalat bort sambolagens regler till någon del.

Fråga
Utgör Lena H:s bostadsrätt samboegendom?

Sambolagens regler
Om sambor inte avtalat annat, ska bodelning göras om någon av dem begär detta inom viss tid sedan deras förhållande upphört av annat skäl än att de ingått

äktenskap med varandra. Sådan bodelning omfattar deras samboegendom (sambolagen 8 §). Sambornas gemensamma permanentbostad och bohaget till denna utgör deras samboegendom om denna förvärvats för gemensam användning.[1] I 5 § sambolagen anges vad som klassificeras som gemensam bostad för sambor. Lena H och Ulric E är ense om att den med hennes bostadsrätt förenade lägenheten är sådan bostad.

Bedömning

Tvist råder inte om att Lena H:s nämnda hyresrätt ej var samboegendom. Den hade inte förvärvats av henne för att nyttjas tillsammans med Ulric E. Oenighet råder dock om huruvida hennes bostadsrätt kan sägas ha förvärvats för parternas gemensamma användning i sambolagens mening och då utgöra samboegendom. Problematikens kärna är om ombildningen av hyresrätten till bostadsrätt och Lena H:s köp därav i familjerättsligt hänseende var ett nytt bostadsförvärv som då gjordes för gemensamt bruk med Ulric E och bostadsrätten därmed ska anses utgöra samboegendom.

Enligt ett alternativt synsätt skulle så kunna vara fallet. Sådan mening hävdas av Göran Lind[2] och Kajsa Walleng[3]. De åberopar det förhållandet att sambon ifråga gjort en ekonomisk investering vid köpet och att detta skett under samboförhållandet då samborna får anses ha en såväl social som ekonomisk gemenskap. Vidare hänvisar Lind och Walleng till att sambolagen syftar till en fördelning av gemensamt upparbetade värden.

Under lagstiftningsarbetet har det upprepade gånger påpekats, att sambolagen ska utgöra ett minimiskydd för den svagare parten i ett samboförhållande. Detta behöver emellertid inte vara den part, som äger den gemensamma bostaden. Det kan istället vara den andre sambon, som är mycket förmögen men vars tillgångar utgörs av annan egendom än den gemensamma bostaden och bohaget, vilken egendom därmed inte ska ingå i en bodelning även om förmögenheten byggts upp under samboförhållandet. De medel, som använts för insatsen vid ombildningen av en hyresrätt kan härstamma från tiden innan samboförhållandet

---

[1] Här inte relevanta undantag regleras i sambolagen 4 §.
[2] Lind Sambolagen m.m. En kommentar 2013, s. 86.
[3] Walleng Att leva som sambo 2015, s. 174 ff..

inleddes och alltså inte motsvara något gemensamt upparbetat värde. Det kan också vara så, att den gemensamma bostaden, som ägs av ena sambon, utgörs av en fastighet, som inte är samboegendom. Om sambon under samboförhållandet förkovrar sådan fastighet, t.ex. genom en tillbyggnad till en ansenlig kostnad, innebär inte det att fastigheten blir samboegendom[4]. Sambolagens regler fungerar i dessa fall illa som skyddslagstiftning.

Viktigast för den här aktuella klassificeringsfrågan är enligt min mening, att saken i praktiken gäller samma bostad för parterna och att sambolagen avser att blott ge den svagare parten ett begränsat skydd.

HD har meddelat flera avgöranden, som är till viss vägledning i saken, såsom NJA 1997 s. 227, NJA 2004 s. 542 och NJA 2013 s. 242. Jag har också tagit del av en hovrättsdom av intresse.

NJA 1997 s. 227. I samband med att en kvinna flyttat samman med en man i dennes fastighet, som han några år tidigare förvärvat, hade mannen till kvinnan genom gåva överlåtit hälften av fastigheten på vilken hon erhållit lagfart. När parterna några år senare separerade upptogs kvinnans andel av fastigheten i bodelningen och tilldelades mannen. HD ansåg att kvinnans förärv av halva fastigheten inte kunde anses ha inneburit ett förvärv av bostad för gemensamt begagnande. Delningen godtogs därför inte som en bodelning enligt sambolagen.[5]

Jag tolkar 1997 års avgörande så, att kvinnans fång inte tillförde parterna någon ny bostad. Detta synsätt kan överföras på Lena H:s förvärv vid ombildningen av hennes hyresrätt. Denna förmögenhetsrättsliga transaktion ledde inte heller till att parterna fick någon ny bostad. De bodde ju kvar i samma lägenhet. Genom ombildningen kan Lena H:s rätt till bostaden sägas ha förkovrats. Bostaden fick ny form eller dräkt. Bostadsrätten är ett utflöde av hyresrätten[6]. Detta principiella förhållande belyses även i NJA 2013 s. 242.

NJA 2013 s. 242. En kvinna hade sedan lång tid innan ett samboförhållande inleddes en bostad med hyresrätt. Sedan denna omvandlats till bostadsrätt medan parterna sammanlevde, förvärvade hon denna. När samboförhållandet upplösts uppstod tvist om mannen hade en s.k. dold samäganderätt till bostadsrätten. För avgörande av denna fråga prövade HD om bostadsrätten förvärvats för gemensam användning och antecknade, att även om avsikten var att mannen skulle fortsätta att bo tillsammans med kvinnan i lägenheten, framstod det inte mot bakgrund av förhållandena i målet som näraliggande

---

[4] Se **NJA 2004 s. 542**. Fallet avser en fritidsfastighet, som efter tillbyggnad blev parternas permanentbostad. HD fann, att denna inte skulle omfattas av bodelning.

[5] Mannens förvärv bedömdes däremot inte som ogiltigt därför att det uppfyllde formkraven för köp eller gåva av fast egendom. Det var således giltigt i förmögenhetsrättsligt avseende.

[6] Grauers Ekonomisk familjerätt 9 uppl. 2016, s. 237.

att anse att det var fråga om ett förvärv som syftade till att skaffa en bostad för gemensamt bruk. Mannens talan ogillades.

Svea hovrätts dom 2019-02-20 i mål nr T 3291-18. En sambo ägde en bostadsrätt, som inte utgjorde samboegendom. Denna ombildades sedan till en friköpt fastighet. Frågan gällde om denna skulle betraktas som ett nytt förvärv för gemensam användning och därmed vara samboegendom. Liksom tingsrätten fann hovrätten dels att bedömningen borde göras med utgångspunkt i syftet med sambolagens bestämmelser om bodelning och de faktiska förhållandena i målet, dels ock att det är rimligt att inte ge bestämmelserna i sambolagen en allt för vid tillämpning. Med dessa utgångspunkter ansågs inte den aktuella fastigheten utgöra samboegendom. Domen överklagades men HD beviljade inte prövningstillstånd.

Slutsats

Ovan redovisade överväganden leder mig till *slutsatsen* att Lena H i familjerättsligt hänseende inte kan anses ha gjort något förvärv av en ny bostad. Då hyresrätten inte var samboegendom är inte heller bostadsrätten sådan egendom.

Min principiella uppfattning i den aktuella klassificeringsfrågan delas av Margareta Brattström[7] och Folke Grauers[8] samt synes så också vara fallet med Olle Höglund.[9]

Halmstad som ovan

Örjan Teleman

---

[7] JT 2009-10 s. 27 ff. och Agell & Brattström Äktenskap Samboende Partnerskap 6 uppl. 2018, s. 288.
[8] Grauers Ekonomisk familjerätt 9 uppl. 2016, s. 237.
[9] Höglund i ett opublicerat rättsutlåtande den 20 december 2003.