

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 4 april 2013

Mål nr

T 1238-11

KLAGANDE

Dödsboet efter Carl af Ekenstam

Ombud: Advokat TT

MOTPART

Dödsboet efter Anita Swartling

Ombud: Professor EN

SAKEN

Samägandeanspråk avseende bostadsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2011-02-10 i mål T 1227-10

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Dödsboet efter Carl af Ekenstam ska ersätta dödsboet efter Anita Swartling för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 192 500 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Dödsboet efter Carl af Ekenstam (Ekenstams) har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att avlidna Carl af Ekenstam och Anita Swartling i lotter för lika räknade vid respektive dödsfall var samfällt ägare till bostadsrätten till bostadslägenhet nr 7 i Bostadsrättsföreningen Malmgården 15, Torstenssonsgatan 15 i Stockholm.

Ekenstams har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria Ekenstams från skyldigheten att ersätta dödsboet efter Anita Swartling (Swartlings) för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta Swartlings att ersätta Ekenstams för rättegångskostnader där. För det fall hovrättens dom i huvudsaken står fast har Ekenstams yrkat att Högsta domstolen ska nedsätta det belopp som hovrätten tillerkänt Swartlings för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Swartlings har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Carl af Ekenstam, född år 1917, och Anita Swartling, född år 1931, blev ett par i slutet av 1970-talet. De avled båda i oktober 2007. Vid den tiden var de sambor i en bostadsrättslägenhet på Torstenssonsgatan 15 i Stockholm. Anita Swartling hade bott i lägenheten sedan slutet av 1950-talet, då hon hyrde den tillsammans med sin dåvarande make. Omvandlingen till bostadsrätt skedde åren 1980/1981. Anita Swartling upptogs som köpare i bostadsrättsavtalet och var fram till sin död ensam antecknad som innehavare av bostadsrätten.

Frågan i målet

2. Frågan i målet är om Carl af Ekenstam vid förvärvet av bostadsrätten blev samägare till denna enligt den rättspraxis som utvecklats om s.k. dold samäganderätt.

Rättsliga utgångspunkter

3. Ett köp som en make eller sambo har gjort i eget namn kan under vissa förutsättningar anses ha varit för båda makarnas eller sambornas räkning. Till grund för ett sådant synsätt ligger bedömningen att det mellan dem har förelagat en överenskommelse om att båda skulle bli ägare trots att köpet företagits i endast den enes namn.

4. Om det finns en överenskommelse om att ett köp sker för annans räkning men i eget namn föreligger i juridisk mening ett kommissionsköp. Vid kommissionsköp av lös egendom övergår äganderätten direkt till kommittenten när

kommissionären har gjort köpet (23 § kommissionslagen, 2009:865). Vid köp av fast egendom genom kommissionär innebär bl.a. formkraven för fastighetsöverlåtelse en komplikation. I rättspraxis har ansetts att kommittenten i sådant fall får ett obligationsrättsligt anspråk mot kommissionären på att bli insatt som ägare, s.k. dold äganderätt (NJA 1993 s. 324).

5. Även för upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, som är lös egendom, gäller vissa formkrav, se 4 kap. 5 § och 6 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614). Som Ekenstams har fört sin talan i målet får denna anses angå ett obligationsrättsligt anspråk på att bli samägare till bostadsrätten grundat på en gemensam partsavsikt.

6. I rättspraxis har beträffande familjerättsliga förhållanden ansetts att en överenskommelse om gemensam äganderätt inte behöver vara klart uttalad utan kan vara mer eller mindre underförstådd. Avgörande för bedömningen är förhållandena vid tidpunkten för förvärvet. Huvudregeln är att ett påstående om gemensam partsavsikt om samäganderätt ska visas. Under vissa förutsättningar presumeras dock en överenskommelse om samäganderätt. (Se t.ex. NJA 2002 s. 142 och NJA 2004 s. 397 med hänvisningar.) I praxis har förutsättningarna angetts vara att egendomen har inköpts för gemensamt bruk och att den make eller sambo som inte utåt har framträtt som ägare har lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet. Dessutom har ibland tillagts att båda parter ska ha avsett att äganderätten ska vara gemensam. Det senare kan emellertid knappast tillmätas betydelse som en särskild förutsättning för presumptionsregelns tillämpning. Om en sådan gemensam partsavsikt kan visas behöver presumptionsregeln inte användas. I de fall regeln tillämpas kan presumptionen medföra att parterna ska anses ha haft en gemensam avsikt om samäganderätt.

7. Den i praxis tillkomna regeln är närmast att uppfatta som en bevisregel som innebär att när egendom har inköpts av den ena maken eller sambon för gemensamt bruk med ekonomiskt bidrag från den andra så är det en utgångs-

punkt, men inte mer, att egendomen ägs gemensamt. Särskilda förhållanden i det enskilda fallet kan påverka bedömningen. (Se NJA 2008 s. 826.)

Bedömningen i detta fall

8. Utredningen i målet visar inte att det vid förvärvstillfället förelåg en gemensam partsavsikt om samäganderätt till bostadsrätten. Frågan är då om Ekenstams med stöd av den i praxis utformade presumtionsregeln kan vinna framgång med sin talan, d.v.s. om Carl af Ekenstam och Anita Swartling ska anses ha haft en sådan avsikt.

9. Det är utrett att Carl af Ekenstam vid köpet åtog sig betalningsansvar för det lån som upptogs för att betala en större del av köpeskillingen för bostadsrätten.

10. Hovrätten har funnit det utrett att Carl af Ekenstam och Anita Swartling var sambor vid tiden för förvärvet av bostadsrätten. Det saknas anledning att frångå den bedömningen. Köpet avsåg emellertid den bostad som Anita Swartling och hennes tidigare familj hade innehaft sedan lång tid och hade sin orsak i att hyresrätten omvandlades till bostadsrätt. Carl af Ekenstam och Anita Swartling, som inte hade gemensamma barn, hade båda vuxna barn från tidigare äktenskap. Såvitt framkommit hade de inte gemensam ekonomi. Carl af Ekenstam hade fram till år 2002 kvar en egen bostadsrättslägenhet i närheten, där han åtminstone vid tiden för det nu aktuella förvärvet lät sin son bo.

11. De nu angivna förhållandena skiljer sig från vad som i allmänhet är fallet när makar eller sambor förvärvar en bostad. Även om avsikten var att Carl af Ekenstam skulle fortsätta att bo tillsammans med Anita Swartling i lägenheten, framstår det inte som näraliggande att anse att det var fråga om ett förvärv som syftade till att skaffa en bostad för gemensamt bruk.

12. Presumptionsregeln ger därför inte stöd för att Carl af Ekenstam vid förvärvet har fått en sådan rätt till bostadsrätten som Ekenstams har gjort gällande. Hovrättens dom i huvudsaken ska således fastställas.

13. Högsta domstolen gör samma bedömning som hovrätten när det gäller rättegångskostnaderna i tingsrätten och hovrätten. Vad Swartlings yrkat i ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen får anses skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ella Nyström (referent), Kerstin Calissendorff, Göran Lambertz och Dag Mattsson
Föredragande justitiesekreterare: Marie Göransson