

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 2 december 2022

Mål nr

T 2076-21

PARTER

Klagande

UE

Ombud: Juristen MS

Motpart

LH

Ombud: Advokat IS

SAKEN

Klander av bodelning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2021-03-08 i mål T 4151-20

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom förklarar Högsta domstolen att lägenheten med nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56 ska ingå i bodelningen mellan LH och UE. Till följd av detta ska LH till UE betala 795 384 kr och ränta enligt 5 § räntelagen från den 9 april 2019 till dagen för denna dom och därefter ränta enligt 6 § räntelagen.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar UE från skyldigheten att ersätta LHs rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar LH att ersätta UE för rättegångskostnader

– i tingsrätten med 27 431 kr, varav 21 945 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 juni 2020, och

– i hovrätten med 11 970 kr, varav 9 576 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 8 mars 2021.

LH ska ersätta UE för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 60 642 kr, varav 18 514 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

UE har yrkat att Högsta domstolen ska besluta att lägenheten med nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56 ska ingå i bodelningen mellan parterna. Han har vidare yrkat att Högsta domstolen till följd av detta ska förplikta LH att till honom betala 795 384 kr och ränta enligt 5 § räntelagen från den 9 april 2019 till dess bodelningsbeslutet får laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

UE har även yrkat att Högsta domstolen ska befria honom från skyldigheten att ersätta LHs rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnader där.

LH har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. LH flyttade år 2000 in i en lägenhet som hon innehade med hyresrätt. År 2005 flyttade även UE in i lägenheten och parterna inledde ett samboförhållande. Året därpå ombildades hyresrätten till bostadsrätt. LH blev genom avtal med bostadsrättsföreningen ensam innehavare till bostadsrätten. Parterna fortsatte att bo tillsammans i lägenheten till den 1 november 2017, då samboförhållandet upphörde. Det finns inte något samboavtal mellan parterna.
2. Tvist uppkom mellan parterna när det gällde frågan om lägenheten utgjorde samboegendom. Efter ansökan från UE förordnades en bodelningsförrättare. Bodelningsförrättaren bedömde att LHs bostadsrätt utgjorde samboegendom och skulle ingå i bodelningen mellan parterna. Av bodelningsbeslutet framgår att LH till UE som bodelningslikvid ska betala ett belopp motsvarande halva bostadsrättens bodelningsvärde efter avdrag för skulder.
3. LH klandrade bodelningsförrättarens beslut. Hon yrkade att tingsrätten skulle fastställa att bostadsrätten inte ska ingå i bodelningen mellan parterna och att hon därför inte ska betala bodelningslikvid till UE.
4. Tingsrätten biföll LHs talan. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut. Båda domstolarna har, till skillnad från bodelningsförrättaren,

bedömt att bostadsrätten inte utgjorde samboegendom och att den därför inte ska ingå i bodelningen mellan parterna.

Prejudikatfrågan

5. Prejudikatfrågan i målet är om en bostad har förvärvats för gemensam användning i sambolagens mening, när en hyresrätt har ombildats till en bostadsrätt och hyresrätten innehades av den ena parten redan före samboförhållandet.

Sambolagen

6. Sambolagen (2003:376) gäller sambors gemensamma bostad och bohag (1 § tredje stycket). Med gemensam bostad avses bl.a. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt eller bostadsrätt, om den är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål (5 § första stycket 3).

7. Sambors gemensamma bostad och bohag utgör, med vissa undantag som inte är aktuella här, samboegendom om egendomen förvärvats för gemensam användning (3 §).

8. För att en bostad ska vara samboegendom krävs alltså både att den i sambolagens mening är en gemensam bostad och att den är förvärvad för gemensam användning. I så fall ska bostaden när ett samboförhållande upphör, på begäran av någon av samborna, fördelas mellan dem genom en bodelning som ska göras med utgångspunkt i egendomsförhållandena den dag då samboförhållandet upphörde (8 §). Om den gemensamma bostaden inte är att anse som samboegendom kan den ändå träffas av vissa andra rättsverkningar (se bl.a. 22 §).

9. Kravet på att egendomen ska vara förvärvad för gemensam användning innebär att rätten till bodelning inte omfattar en bostad som blivit en för samborna gemensam bostad, men som ena sambon har förvärvat före samboendet var aktuellt (jfr prop. 1986/87:1 s. 104 f.).

10. Huvudsyftet med sambolagstiftningen är att ta fram lösningar på ekonomiska problem och på frågor där det finns ett praktiskt skyddsbehov för parterna. Att bodelningsreglerna omfattar bostad och bohag som förvärvats för gemensam användning motiveras av den ekonomiska sammanflätning som sker mellan samborna vid uppbyggnaden av det gemensamma hemmet. Genom att egendomen förvärvas för gemensam användning uppstår den ekonomiska gemenskap som motiverar att egendomen delas om samboförhållandet upplöses. (Jfr prop. 2002/03:80 s. 25 och 31 samt prop. 1986/87:1 s. 99 och 104.)

11. Om en bostad förvärvas av någon av samborna, eller av båda, under eller inför samboendet och används som gemensam bostad är den, om inte annat visas, att anse som förvärvad för gemensam användning. Den ska då ingå i en eventuellt kommande bodelning. (Jfr prop. 1986/87:1 s. 104.)

Bostadsrätt jämförd med hyresrätt

12. De rättigheter och skyldigheter som en bostadshyresgäst och en bostadsrättshavare har skiljer sig åt i flera hänseenden. Det gäller exempelvis i fråga om besittningsskydd och möjligheterna att bestämma över bostaden. Det finns också andra skillnader, bl.a. när det gäller lägenhetsinnehavarens ansvar för lägenhetens skötsel.

13. En i detta sammanhang väsentlig skillnad är att en hyresrätt till en bostadslägenhet inte har något lagligt saluvärde (jfr det straffbelagda vederlagsförbudet i 12 kap. 65 § jordabalken). Hyresgästen får alltså inte

överlåta sin bostad mot betalning. Bostadsrättslagstiftningen är däremot utformad med utgångspunkt i att bostadsrätten har ett ekonomiskt värde och att den kan överlåtas mot betalning (se särskilt 6 kap. 4 § bostadsrättslagen, 1991:614, och p. 16).

14. Det är mot denna bakgrund tydligt att en bostadsrätt är en annan typ av egendom än en hyresrätt.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

15. Hyresgäster har rätt att under vissa förutsättningar genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (se lagen, 1982:352, om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen).

16. Genom ombildningen får bostadsinnehavet normalt ett ekonomiskt värde för de boende som väljer att ingå ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen och betala den insats som krävs (jfr bl.a. 3 kap. 1 § samt 4 kap. 2 och 5 §§ bostadsrättslagen).

17. I samband med ombildningen upplöses hyresförhållandet. En hyresgäst som inte kan eller vill förvärva bostadsrätten till den lägenhet som han eller hon hyr har dock rätt att fortsätta att hyra lägenheten enligt vanliga regler om bostadshyra.

18. Slutsatsen av det anförda är att en hyresgäst som i samband med en ombildning ingår ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen förvärvar en tillgång som inte existerade före ombildningen (jfr p. 14). Samtidigt upphör hyresrätten.

Gemensam bostad och samboegendom efter en ombildning

19. Bodelning enligt sambolagen ska som framgått göras med utgångspunkt i egendomsförhållandena den dag då samboförhållandet upphör (8 §). Om den gemensamma bostaden enligt 5 § vid den tidpunkten utgörs av en bostadsrätt är det följaktligen bostadsrätten som utgör samboegendom, under förutsättning att den är förvärvad för gemensam användning.

20. Om en ombildning av en hyresrätt har skett under samboendet är det – åter under förutsättning att bostaden är avsedd att användas gemensamt – fråga om ett förvärv av egendom i sambolagens mening (3 §). Det avgörande är att förvärvet av bostadsrätten avser en annan egendom än den tidigare hyresrätten. Det förhållandet att en sambo har förvärvat hyresrätten före samboförhållandet saknar alltså betydelse. Det kan tilläggas att ett annat synsätt skulle vara svårt att förena med lagstiftningens övergripande syfte (jfr p. 10).

Bedömningen i detta fall

21. När LH förvärvade bostadsrätten till lägenheten bodde parterna redan där som sambor och de använde därefter lägenheten som sitt gemensamma hem. Det innebär att bostadsrätten förvärvades av LH för deras gemensamma användning och att den därför utgör samboegendom enligt 3 § sambolagen. Följden är att bostadsrätten ska ingå i bodelningen mellan parterna.

22. UEs talan ska därför bifallas. Det råder ingen tvist om det yrkade beloppet. Ränta på beloppet ska utgå enligt yrkandena (se ”Bostadsrättens bodelningsvärde” NJA 1997 s. 674).

Rättegångskostnader

23. Vid denna utgång ska UE befrias från skyldigheten att betala LHs rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

24. LH ska ersätta UE för hans rättegångskostnader i tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen. Kostnaderna är skäliga.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund, Sten Andersson, Petter Asp och Christine Lager (referent)
Föredragande har varit justitiesekreteraren Josefin Odelid