

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 2 december 2022

Mål nr

T 2076-21

PARTER

Klagande

ULRIC Mikael Erliden, 19560816-5139
Hantverkaregatan 13 Lgh 1102
506 31 Borås

Ombud: Juristen Martina Sivertz
Familjens Jurist
Box 3221
400 10 Göteborg

Motpart

LENA Christina Hilmerström, 19580408-5065
Såggatan 56 C Lgh 1201
414 67 Göteborg

Ombud: Advokat Ingrid Sager
Advokat Sager AB
Box 5243
402 24 Göteborg

Dok.Id 243169

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post: hogsta.domstolen@dom.se	13:15–16:00
		www.hogstadamstolen.se	

SAKEN

Klander av bodelning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

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

Hovrättens dom

se Bilaga

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom förklarar Högsta domstolen att lägenheten med nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56 ska ingå i bodelningen mellan Lena Hilmeresson och Ulric Erliden. Till följd av detta ska Lena Hilmeresson till Ulric Erliden 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 Ulric Erliden från skyldigheten att ersätta Lena Hilmeressons rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar Lena Hilmeresson att ersätta Ulric Erliden 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.

Lena Hilmeresson ska ersätta Ulric Erliden 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

Ulric Erliden 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 Lena Hilmerzon 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.

Ulric Erliden har även yrkat att Högsta domstolen ska befria honom från skyldigheten att ersätta Lena Hilmerzonns rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnader där.

Lena Hilmerzon har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Lena Hilmerzon flyttade år 2000 in i en lägenhet som hon innehade med hyresrätt. År 2005 flyttade även Ulric Erliden in i lägenheten och parterna inledde ett samboförhållande. Året därpå ombildades hyresrätten till bostadsrätt. Lena Hilmerzon 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 Ulric Erliden förordnades en bodelningsförrättare. Bodelningsförrättaren bedömde att Lena Hilmerzonns bostadsrätt utgjorde samboegendom och skulle ingå i bodelningen mellan parterna. Av bodelningsbeslutet framgår att Lena Hilmerzon till Ulric Erliden

som bodelningslikvid ska betala ett belopp motsvarande halva bostadsrättens bodelningsvärde efter avdrag för skulder.

3. Lena Hilmerzon 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 Ulric Erliden.

4. Tingsrätten biföll Lena Hilmerzonson 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 Lena Hilmersson 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 Lena Hilmersson för deras gemensamma användning och att den därför utgör samboegendom enligt 3 § sambolagen. Följden är att bostadsrätten ska ingå i bodelningen mellan parterna.

22. Ulric Erlidens 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 Ulric Erliden befrias från skyldigheten att betala Lena Hilmerссons rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

24. Lena Hilmerссon ska ersätta Ulric Erliden 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