



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 2
Rotel 21

DOM
2021-03-08
Göteborg

Mål nr
T 4151-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göteborgs tingsrätts dom den 25 juni 2020 i mål T 6299-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Ulric Erliden, 19560816-5139
Hantverkaregatan 13, lgh 1102, 506 31 Borås

Ombud: Jur.kand. Martina Sivertz
Famijlens jurist, Storgatan 53, 411 38 Göteborg

Motpart

Lena Hilmerzon, 19580408-5065
Såggatan 56 C, lgh 1201, 414 67 Göteborg

Ombud: Advokaten Ingrid Sager
Box 5243, 402 24 Göteborg

SAKEN

Klander av bodelning

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

Ulric Erliden ska ersätta Lena Hilmerzon för rättegångskostnader i hovrätten med 16 875 kr, varav 13 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Ulric Erliden har yrkat att hovrätten med ändring av tingsrättens dom fastställer bodelningsförrättarens beslut, förpliktar Lena Hilmerzon att ersätta honom för rättegångs-

Dok.Id 594017

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40	Packhusplatsen 6	031-701 22 00	-	måndag – fredag
401 20 Göteborg		E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se		08:00–16:00
		www.vastrahovratten.domstol.se		

kostnader i tingsrätten samt befriar honom från skyldigheten att ersätta Lena Hilmer-
sson för rättegångskostnader där.

Lena Hilmer-
sson har bestritt Ulric Erlidens yrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina respektive rättegångskostnader i hovrätten.

Målet har avgjorts utan huvudförhandling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma grunder, omständigheter och bevisning som vid tingsrät-
ten.

Frågan i målet är om ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt ska anses utgöra ett så-
dant förvärv för gemensamt bruk som enligt sambolagen medför att bostadsrätten ut-
gör samboegendom trots att hyresrätten innehades av den ena sambon redan före sam-
boförhållandet. Som tingsrätten angett saknas uttryckligt stöd i lag och praxis för hur
frågan ska hanteras. Ämnet har dock behandlats i doktrin på det sätt som tingsrätten re-
dogjort för.

Av tingsrättens redogörelse framgår att det finns skäl som talar både för och mot att
ombildningen ska ses som ett nyförvärv med följd att bostadsrätten utgör samboegen-
dom. I likhet med tingsrätten anser hovrätten att den praxis som behandlat närliggande
frågor förefaller mest förenlig med slutsatsen att omvandlingen inte ska anses utgöra
ett förvärv för gemensamt bruk (se rättsfallen NJA 1997 s. 227 och NJA 2004 s. 542).
Även om sambolagen har till syfte att utgöra ett ekonomiskt minimiskydd för den av
två sambor som inte äger den gemensamma bostaden, skulle det enligt hovrätten med-
föra en alltför extensiv tolkning av sambolagens förvärvsbegrepp, om en ombildning
av hyresrätt till bostadsrätt skulle klassificeras som ett förvärv. Vid denna bedömning
beaktar hovrätten även att sambolagen blir tillämplig på samlevnaden utan någon ut-
trycklig önskan eller viljeförklaring från sambornas sida.

Mot bakgrund härav anser hovrätten att ombildningen av bostadsrätten ska betraktas som ett utflöde eller en förkovran av hyresrätten och därmed inte utgöra samboegendom. Tingsrättens dom ska därför fastställas.

Rättegångskostnader

Utgången i hovrätten innebär att Ulric Erlidens talan ogillas. Ulric Erliden ska därför som tappande part ersätta Lena Hilmerasons rättegångskostnader även i hovrätten. Avseende rättegångskostnaderna i tingsrätten gör hovrätten ingen annan bedömning än tingsrätten.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B

Överklagande senast den 6 april 2021

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Fernqvist, Christina Fleur och Helena Åhlén, referent (skiljaktig), samt tf. hovrättsassessorn Ida Vilhelmsson.

SKILJAKTIG MENING, se bilaga C



GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avdelning 3

DOM
2020-06-25
Meddelad i
Göteborg

Mål nr
T 6299-19

PARTER

Kärande

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

Ombud: Advokaten Ingrid Sager
Box 5243
402 24 Göteborg

Svarande

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

Ombud: Jur.kand. Martina Sivertz
Familjens jurist
Storgatan 53
411 38 Göteborg

DOMSLUT

1. Tingsrätten upphäver punkterna 1 och 3 i bodelningsbeslutet, se bilaga 1, och fastställer att Lena Hilmerstrons lägenhet med nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56 inte ska ingå i bodelningen mellan parterna.
2. Ulric Erliden ska ersätta Lena Hilmerstron för rättegångskostnader med 84 406 kr och ränta enligt lag. Av beloppet avser 37 285 kr ombudsarvode.

BAKGRUND

Parterna är överens om följande.

Lena Hilmerzon flyttade in i lägenhet nr 1201/12 på Såggatan 56 C i Göteborg (lägenheten) under år 2000. Hon innehade lägenheten med hyresrätt. Ulric Erliden flyttade in i lägenheten under år 2005 och parterna inledde ett samboförhållande. Året därpå ombildades hyresrätten till bostadsrätt. Lena Hilmerzon köpte den 21 mars 2006 lägenheten från bostadsrättsföreningen. Lena Hilmerzon upptog lån för att finansiera köpet och har därefter gjort månatliga amorteringar och räntebetalningar.

Ulric Erliden har under hela samboförhållandet, både före och efter ombildningen, varje månad betalat en summa pengar till Lena Hilmerzon omfattande del av hyra, el och mat m.m. Summan varierade endast då elräkningen eller annan gemensam kostnad varierade.

Parterna bodde tillsammans i lägenheten fram till den 1 november 2017 då samboförhållandet upphörde. Det finns inget samboavtal mellan parterna. Göteborgs tingsrätt förordnade den 19 november 2018 advokaten Linda Friberger att vara bodelningsförrättare mellan parterna. Av bodelningsbeslutet den 9 april 2019 framgår bland annat att Lena Hilmerzons bostadsrätt utgör samboegendom och att Lena Hilmerzon till Ulric Erliden följaktligen ska betala 795 384 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 9 april 2019 till dess betalning sker. De belopp som bodelningsförrättaren har angett i bodelningsbeslutet gällande lägenhetens köpeskilling, marknadsvärde, avdragsgilla förbättringsutgifter, mäklararvode och lån är korrekta.

Parterna tvistar om lägenheten, som Lena Hilmerzon innehade med hyresrätt före samboförhållandet, utgör samboegendom på grund av att den ombildades till bostadsrätt under samboförhållandet.

BEGÄRAN OCH INSTÄLLNING

Lena Hilmersson har begärt att tingsrätten, med upphävande av punkterna 1 och 3 i bodelningsbeslutet, fastställer att hennes lägenhet med nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56 inte ska ingå i bodelningen mellan parterna samt att Lena Hilmersson därmed inte ska utge bodelningslikvid till Ulric Erliden.

Ulric Erliden har motsatt sig Lena Hilmerssons begäran.

Parterna har begärt ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Lena Hilmersson har som grund för sin talan angett följande. Lägenheten anskaffades inte för gemensam användning. Även om den ombildades till bostadsrätt är det fortfarande samma bostad. Hennes lägenhet utgör därför inte samboegendom och ska inte ingå i bodelningen mellan parterna.

Ulric Erliden har som grund för sitt bestridande angett följande. Ombildningen av Lena Hilmerssons lägenhet utgjorde ett nytt ekonomiskt förvärv av bostad under samboförhållandet i syfte att användas gemensamt. Även om parterna bodde inom samma väggar före ombildningen har bostaden ändrat upplåtelseform i samband med ombildningen. Lägenheten utgör därför samboegendom och ska ingå i bodelningen mellan parterna.

BEVISNINGEN

Lena Hilmersson har som skriftlig bevisning presenterat ett rättsutlåtande av Örjan Teleman. Av utlåtandet framgår att Örjan Teleman anser att Lena Hilmersson i familjerättsligt hänseende inte kan anses ha gjort något förvärv av en ny bostad genom ombildningen och att hennes bostadsrätt inte är samboegendom.

HANDLÄGGNINGEN

Tingsrätten har gett parterna möjlighet att slutföra sin talan. Tingsrätten har därefter med stöd av 42 kap. 18 § första stycket punkten 5 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

DOMSKÄL

Inledning

Frågan i målet är om lägenheten, som Lena Hilmerzon innehade med hyresrätt före samboförhållandet, utgör samboegendom på grund av att den ombildades till bostadsrätt under samboförhållandet. Det finns ingen uttrycklig lagregel i sambolagen eller direkt tillämplig praxis som reglerar denna fråga. I den juridiska litteraturen har dock frågan diskuterats. Tingsrätten inleder med att redogöra för syftet med sambolagens bestämmelser, relevanta rättsfall och de olika uppfattningar som finns i den juridiska litteraturen.

Rättsliga utgångspunkter

När ett samboförhållande upphör av annat skäl än att samborna ingår äktenskap med varandra, ska på begäran av någon av samborna samboegendomen fördelas mellan dem genom bodelning. Sambors gemensamma bostad och bohag utgör samboegendom, om egendomen förvärvats för gemensam användning. Detta följer av 3 och 8 § § sambolagen.

Det grundläggande syftet bakom sambolagens regelverk är att ge samborna ett minimiskydd i händelse av separation eller dödsfall. Samtidigt är tanken inte att samborna ska ges samma rättigheter och förmåner vid upplösning av ett samboförhållande som makar får vid en äktenskapsskillnad. Detta beror bland annat på

att reglerna i sambolagen, till skillnad från vid äktenskap, blir tillämpliga på samlevnaden utan någon uttrycklig önskan eller viljeförklaring från sambornas sida om detta. Bestämmelserna i sambolagen bör alltså inte ges en allt för vid tillämpning. (Jämför förarbetena prop. 2002/03:80 s. 25 och Hovrätten för Västra Sveriges dom den 20 februari 2019 i mål nr T 3291-18.)

Syftet med bestämmelsen om samboegendom är att möjliggöra en hälftendelning av det gemensamt uppbyggda hemmet vid en upplösning av samboförhållandet. Den bostad och det bohag som en sambo hade före inledandet av samlevnaden, och som har anskaffats utan tanke på denna, ska således inte omfattas av hälftendelning. Om sådan egendom under samlevnaden däremot ersätts mot annan av samma slag, t.ex. att en familjebostad byts mot en ny, ska den nya bostaden anses ha förvärvats för gemensam användning och alltså ingå i det som ska delas lika. (Se förarbetena prop. 1986/87:1 s. 105.)

Högsta domstolen har i ett rättsfall behandlat frågan om en fastighet, som ägdes och användes av den ena sambon före samboförhållandet, kunde förvärvas av den andra sambon för gemensam användning och alltså bli samboegendom. Den ena sambon hade inför inledandet av samboförhållandet överlåtit hälften av sin fastighet i gåva till den andra sambon. Högsta domstolen konstaterade att syftet med regeln om sambors gemensamma hem var att möjliggöra en hälftendelning av det gemensamt uppbyggda hemmet vid en upplösning av sammanlevnaden och att det inte var tänkt att parterna skulle kunna komma överens om att låta ytterligare egendom omfattas av bodelning. Vidare konstaterade Högsta domstolen att dispositionen hade karaktären av en förmögenhetsöverföring mellan parterna. Trots att samborna avsåg att flytta samman i samband med gåvan, blev slutsatsen att den andra sambons förvärv av hälften av fastigheten inte kunde anses ha inneburit ett förvärv av bostad för gemensam användning. (Se rättsfallet NJA 1997 s. 227.)

Svea hovrätt har behandlat en liknande fråga som i rättsfallet NJA 1997 s. 227, men kommit till motsatt slut. Omständigheterna i avgörandena var i princip desamma, med

tillägget att den sambo som förvärvat hälften av fastigheten i Svea hovrätts mål gjort det huvudsakligen i syfte att ta del i betalningsansvaret för lånen. En annan skillnad var också att samborna i 1997 års fall inte bodde tillsammans vid förvärvet, vilket samborna gjorde i Svea hovrätts mål. Svea hovrätt redogjorde för ett uttalande i sambolagens förarbeten om att egendom bör betraktas som samboegendom, om ett förvärv av egendomen har skett efter den tidpunkt då sammanlevnaden inletts och egendomen därefter har använts som gemensamt permanentboende. (Se Svea hovrätts beslut den 20 juni 2019 i mål nr Ö 1223-19. Beslutet är överklagat och Högsta domstolen har den 10 februari 2020 i mål nr Ö 4444-19 meddelat prövningstillstånd.)

I ett annat rättsfall från Högsta domstolen om samboegendom hade den ena sambon ensam förvärvat en fastighet, på vilken det fanns ett mindre fritidshus, innan samboförhållandet inleddes. Under samboförhållandet uppfördes en tillbyggnad på fastigheten som var avsedd att användas för sambornas gemensamma boende. Samborna använde tillbyggnaden som gemensam permanentbostad tills samboförhållandet upplöstes. Högsta domstolen bedömde att tillbyggnaden, som utgjorde fast egendom, som sådan inte kunde anses vara gemensam bostad enligt sambolagens regler. HD uttalade i stället att hela fastigheten med den tillhörande bostadsbygganden var att anse som gemensam bostad. Eftersom den ena sambon var ägare till fastigheten innan samboförhållandet inleddes hade denna emellertid inte förvärvats för gemensamt begagnande. Högsta domstolen bedömde att det förhållandet att tillbyggnaden tillförts fastigheten under samboförhållandet för att användas som gemensam bostad inte medförde att sambolagens bodelningsregler blev tillämpliga. HD konstaterade alltså att varken tillbyggnaden eller fastigheten utgjorde samboegendom som skulle ingå i sambornas bodelning. (Se rättsfallet NJA 2004 s. 542.)

Hovrätten för Västra Sverige har i ett liknande mål behandlat frågan om en bostadsrätt, som förvärvats innan ett samboförhållande inleddes, skulle klassificeras som samboegendom på grund av att den under samboförhållandet omvandlats till en friköpt fastighet. Hovrätten fann att de argument som kan anföras för att en ombildning av en

hyresrätt till en bostadsrätt bör ses som en investering i en ny tillgång, inte gjorde sig lika starkt gällande då det är fråga om ombildning från en bostadsrätt till en friköpt fastighet. Till följd av detta kom hovrätten fram till att bostaden inte kunde klassificeras som samboegendom. (Se Hovrätten för Västra Sveriges dom den 20 februari 2019 i mål nr T 3291-18.)

Den principiella frågan i detta mål – om en ombildning av en hyresrätt till en bostadsrätt ska betraktas som ett nytt förvärv för gemensam användning – har diskuterats i den juridiska litteraturen. De skäl som Göran Lind och Kajsa Walleng anfört för att en ombildning ska anses som ett nytt förvärv är att ombildningen kan ses som en investering i en ny ekonomisk tillgång eftersom hyresrätten upphör. De har även anfört att detta synsätt stämmer väl överens med sambolagens syfte om att sambor ska dela på de ekonomiska värden som de byggt upp under samboförhållandet i form av bostad och bohag. Folke Grauers och Margareta Brattström har till stöd för motsatt uppfattning anfört att det i praktiken är samma bostad, även om upplåtelseformen ändrats. De sistnämnda författarna har även anfört att Högsta domstolens avgörande NJA 1997 s. 227, som enligt dem innebär att egendom som redan används av sambor inte kan förvärfas för gemensam användning och således bli samboegendom, ger starkt stöd till deras uppfattning i frågan. (Jämför Göran Lind, Sambolagen (30 november 2018, Version 1B, JUNO), kommentaren till 3 §, Kajsa Walleng, Att leva som sambo, 2015, s. 174 ff., Folke Grauers, Ekonomisk familjerätt, åttonde upplagan, 2012, s. 237, och Margareta Brattström, Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt – hur påverkar den en bodelning mellan makar och sambor?, JT 2009-10 s. 32 ff.).

Tingsrättens bedömning

Varken sambolagens bestämmelser eller dess förarbeten ger något svar på frågan i målet. Högsta domstolen har dock berört liknande frågor i ett antal rättsfall. I rättsfallet från 1997 kom Högsta domstolen fram till att en andel av en fastighet, som ena sambon använde som bostad redan före samboförhållandet, inte kunde anses förvärvad

som bostad för gemensam användning i sambolagens mening. I 2004 års rättsfall kom Högsta domstolen fram till att en fastighet, som ena sambon ägde redan före samboförhållandet, inte kunde anses som en bostad som var förvärvad för gemensam användning, även om fastigheten tillförts en tillbyggnad och samborna använde den som permanentbostad. Tingsrätten anser att Högsta domstolen i de nu nämnda rättsfallen klargjort att en bostad, som ena sambon bodde i redan innan samboförhållandet inleddes, som huvudregel inte kan anses förvärvad för gemensam användning. Enligt Högsta domstolen gäller denna huvudregel även om det under samboförhållandet sker någon förändring av själva bostaden eller bostadens upplåtelseform. Hovrätten för Västra Sverige har kommit till samma slutsats i sin dom från 2019.

Enligt tingsrättens bedömning ger Högsta Domstolens slutsatser och uttalanden i 1997 och 2004 års rättsfall ett starkt stöd för Lena Hilmerasons talan. Hennes påstående om att ombildningen av hennes hyresrätt till bostadsrätt under samboförhållandet inte gör att bostadsrätten utgör samboegendom får även starkt stöd i det relativt aktuella avgörandet från Hovrätten för Västra Sverige. Dock finns det argument, framförallt kopplade till det rättvisa i att sambor delar på värdeutvecklingen av viss egendom, som talar i annan riktning. Mot bakgrund av att en grundläggande skillnad mellan äktenskapet och samboförhållandet, sett ur ett förmögenhetsrättsligt perspektiv, är att samborna inte har uttryckt någon önskan eller vilja att dela lika på allt får detta argument dock mindre betydelse. Sambor som vill ha en mer rättvis fördelning kan på olika sätt, t.ex. genom samboavtal eller samägande komma fram till mer äktenskapslika förhållanden. I det aktuella fallet har så inte skett. Enligt tingsrätten har bodelningsförrättaren bedömt den aktuella frågan på ett felaktigt sätt. Lena Hilmerasons bostadsrätt ska alltså inte anses utgöra samboegendom och ska därför inte heller ingå i bodelningen mellan parterna. Tingsrätten godtar därför Lena Hilmerasons begäran.

Rättegångskostnader

Tingsrätten har kommit fram till att Lena Hilmerссons begäran ska godtas. Eftersom Ulric Erliden är förlorande part ska han ersätta Lena Hilmerссon för hennes rättegångskostnader.

Lena Hilmerссon har begärt ersättning med 84 406 kr. Av beloppet avser 37 285 kr ombudsarvode, 28 000 kr utlägg för rättsutlåtande exklusive mervärdesskatt, 2 800 kr utlägg för ansökningsavgift och 16 321 kr mervärdesskatt. Ombudsarvodet avser 20 timmars nedlagt arbete och en timmes tidspillan.

Ulric Erliden har inte godtagit Lena Hilmerссons begärda rättegångskostnader som skäligen. Han har anfört följande. Kostnaderna framstår som höga i förhållande till tvistens omfattning som endast avsett en begränsad fråga och som redan prövats av bodelningsförrättaren. Det ifrågasätts om det ur kostnadssynpunkt varit skäligt att inhämta ett rättsutlåtande som redogör för en väl dokumenterad ståndpunkt i frågan hur rättsläget ska tolkas. Kostnaden för rättsutlåtandet är inte skälig då det vare sig utgör ett bevis eller någon ny ståndpunkt i frågan.

Skyldigheten för en förlorande part att betala rättegångskostnader avser endast kostnader som varit skäligen påkallade för att tillvarata den andra partens rätt (se 18 kap. 8 § rättegångsbalken). Eftersom Ulric Erliden inte har godtagit den begärda ersättningen ska tingsrätten pröva skäligheten i det beloppet.

Målet avser en begränsad rättsfråga som diskuterats av flera författare inom den juridiska litteraturen. Mot denna bakgrund bedömer tingsrätten att det presenterade rättsutlåtandet varit skäligen påkallat för att tillvarata Lena Hilmerссons rätt.

Tingsrätten bedömer även att den begärda ersättningen för ombudsarvode är rimlig. Tingsrätten godtar Lena Hilmerссons begäran om rättegångskostnader i sin helhet. Ulric Erliden ska alltså betala ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 84 406 kr till Lena Hilmerссon.

ÖVERKLAGANDE, se **bilaga 1** (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 16 juli 2020 och ställas till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Agneta Lilja

Robert Eneljung

Sofia Fors

NORDIA

SWEDEN • NORWAY • DENMARK • FINLAND • LAW

BODELNINGSBESLUT**2019-04-09****GÖTEBORGS TINGSRÄTT**GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avdelning 4

Ink 2019 -04- 23

Akt.....6299-19

Aktbil.....2

INKOM: 2019-04-23
MÅLNR: T 6299-19
AKTBIL: 2**Bodelningsförrättare:** Advokaten Linda Friberger, Advokatfirman Nordia

Kungsportsavenyen 1, 411 36 GÖTEBORG

Parter:

1. Ulric Erliden, 560816-5139

Hantverkaregatan 13, 506 31 BORÅS

2. Lena Hilmerzon, 580408-5065

Såggatan 56 C Lgh 1201, 414 67 GÖTEBORG

Saken:

Bodelning enligt Sambolagen

Det antecknas,

- att** parterna inledde sitt samboförhållande år 2005,
- att** parterna separerade 1 november 2017,
- att** Göteborgs tingsrätt i Ä 13273-18 förordnat advokat Linda Friberger till bodelningsförrättare mellan parterna, bilaga 1,
- att** samboavtal inte föreligger mellan parterna,
- att** Ulric Erliden under handläggningen biträts av jur kand Martina Sivertz och Lena Hilmerzon biträts av advokaten Ingrid Sager, såsom ombud,
- att** bodelningssammanträde hållits under bodelningsförrättarens ledning den 7 december 2018,

- att parterna är överens om att Lena Hilmerson skall behålla parternas tidigare gemensamma bostad oaktat utgången av bodelningsbeslutet, och Lena Hilmersson accepterar att utge en kontant bodelningslikvid för det fall bodelningsförrättaren kommer fram till att bostaden skall anses utgöra samboegendom,
- att bodelningsförrättaren efter önskemål från parterna inhämtat en värdering av bostadsrätten, bilaga 2,
- att tvist föreligger beträffande nedan angivna frågor,
- att det inte varit möjligt att åstadkomma någon förlikning,
- att parterna hemställt om tvångsbodelning,
- att till ledning för bodelningsbeslutet lagts protokoll vid bodelningssammanträde, inhämtad värdering, jämte skrifter ingivna till bodelningsförrättaren.

TVISTIGA FRÅGOR

1. Den gemensamma bostaden – samboegendom eller inte

Lena Hilmersson äger ensam bostadsrätten till lägenhet nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56, med adress Såggatan 56 C, 414 67 GÖTEBORG, som har utgjort sambornas gemensamma bostad. Parterna är överens om att lägenheten har ett marknadsvärde om 2 750 000 kr. Bostadsrätten är belastad med lån i Nordea om 657 973 kr.

Parterna är överens om samtliga faktiska omständigheter. Lena Hilmersson bodde ensam i hyresrätten innan parterna blev sambor. Ulric Erliden flyttade in i Lena Hilmerssons hyresrätt när parterna blev sambor år 2005. Under samboförhållandet ombildades hyresrätten till bostadsrätt, varvid Lena Hilmersson år 2006 förvärvade bostadsrätten ensam. Därefter har parterna sammanbott i bostaden fram till separationen den 1 november 2017.

Den tvistiga frågan är huruvida en bostad som innehafts med hyresrätt som inte har utgjort samboegendom genom ombildningen till bostadsrätt under samboförhållandet blivit samboegendom eller inte.

Lena Hilmersson har gjort gällande att bostadsrätten inte skall utgöra samboegendom och därmed inte skall ingå i bodelningen. Till stöd för sin talan har hon bl.a. anfört följande. Hyresrätten anskaffades inte för gemensam användning. Efter ombildningen till bostadsrätt

är det alltså frågan om samma bostad och bostadsrätten är ett utflöde av hyresrätten. Till stöd för sitt resonemang har hon vidare hänvisat till NJA 1997 s. 277 och NJA 2004 s. 542.

Ulric Erliden har gjort gällande att bostadsrätten skall utgöra samboegendom och omfattas av bodelningen och anfört bl.a. följande till stöd för sin talan. Att förvärva bostadsrätten var ett aktivt beslut under parternas samboförhållande, möjligheten fanns att ha kvar bostaden som en hyresrätt. Bostadsrätten är förvärvad för gemensam användning under samboförhållandet och parterna har därefter bott i bostaden under 11 år och delat boendekostnaden. Frågan är om ett helt nytt ekonomiskt förvärv med en ny upplåtelseform och hyresrätten har upphört att existera.

Bodelningsförrättaren gör följande bedömning

Enligt 3 § Sambolagen utgör sambors gemensamma bostad samboegendom om egendomen förvärvats för gemensam användning.

Om bostaden alltså varit en hyresrätt skulle den inte ingått i parternas bodelning eftersom den inte förvärvats för gemensam användning då Lena Hilmersson förvärvat hyresrätten före parternas samborelation.

Frågan för prövning är om bostaden kan anses förvärvad för gemensam användning när den under det pågående samboförhållandet ombildats till bostadsrätt. Frågan nämns inte i förarbetena till sambolagstiftningen och är inte heller prövad i rättspraxis.

Inom den juridiska doktrinen har Margareta Brattström och Folke Grauers varit av uppfattningen att gällande rätt medför att ombildningen inte bör ses som ett nytt förvärv och att bostaden inte blir samboegendom i förevarande situation. Dock har Margareta Brattström uttryckt att detta synes strida mot det grundläggande syftet bakom sambolagstiftningen. Göran Lind och Göran Håkansson har å andra sidan varit av motsatt uppfattning och ansett att en ombildning till bostadsrätt bör ses som ett förvärv för gemensam användning, varvid egendomen blir samboegendom.

Av förarbetena framgår att om en bostad byts ut mot en ny bostad blir den nya bostaden samboegendom om förvärvet sker med syftet att den skall användas gemensamt av samborna, prop. 1986/87:1 s. 104 f. och prop. 2002/03:80 s. 3119. Definitionen av ny bostad klargörs emellertid inte. Frågan är om man i nu aktuellt fall när en hyresrätt under samboförhållandet ombildats till en bostadsrätt som förvärvas för sambornas gemensamma användande skall se det som samma bostad med en ny upplåtelseform eller som en ny tillgång där hyresrätten upphör att existera och en bostadsrätt förvärvas.

Det förhållandet att den fysiska lägenheten är densamma både före och efter ombildningen talar för att det inte är frågan om ett förvärv av ny bostad och att bostadsrätten därmed inte skall betraktas såsom samboegendom. I NJA 1997 s. 227 bedömdes en överföring av en andel av en fastighet som inte utgjort samboegendom såsom gåva till den andra sambon inte medföra att den överlåtna andelen blev samboegendom. HD har i NJA 2004 s. 543 även kommit fram till att en tillbyggnad på en redan befintlig fritidsfastighet med syfte att därefter användas som permanentbostad inte heller skall betraktas som samboegendom eftersom tillbyggnaden blivit fastighetstillbehör och att fastigheten inte var anskaffad för gemensamt bruk. Således innebär en värdeöverföring mellan samborna av en befintlig bostad eller en investering i en befintlig tillgång inte förvärv av ny bostad för gemensam användning.

Det som talar för att en ombildad bostadsrätt likväl skall ingå i en bodelning är att det skett ett förvärv av en bostad, med syftet att den skall användas av samborna och att en ekonomisk insats har erlagts. Till skillnad från de ovan refererade avgörandena från HD har i denna situation hela den ekonomiska investeringen i egendomen gjorts inom ramen för samboförhållandet. En hyresrätt upptas visserligen som en tillgång i en bodelning, men den saknar ett ekonomiskt värde. Bostadsrätten fanns inte före samboförhållandet utan får anses förvärvad som en ny tillgång under samboförhållandet samtidigt som hyresrätten upphör att existera. Det måste göras en åtskillnad mellan att hyra och köpa en bostad, och Sambolagens grundläggande syfte är ju att sambor skall dela på de ekonomiska värden i bostad och bohag som byggts upp under samboförhållandet. Det är en sådan fundamental skillnad att inneha en hyresrätt och att äga en bostadsrätt att ett aktivt beslut under samboförhållandet att förvärva en bostadsrätt för sambornas gemensamma användning bör få till följd att bostadsrätten blir samboegendom. Vid oklarhet hur en rättsregel skall tolkas får man falla tillbaka på lagens övergripande syfte och att bostadsrätten skall utgöra samboegendom synes mest förenlig med detsamma.

Enligt bodelningsförrättarens bedömning skall en ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt under samboförhållandet således utgöra ett förvärv för gemensam användning som faller in under sambolagens bodelningsregler även om den ursprungliga hyresrätten var förvärvad före samboförhållandet. Lena Hilmerssons bostadsrätt utgör därmed samboegendom och skall ingå i bodelningen.

2. Fastighetens bodelningsvärde

Parterna har vitsordat att bostadsrätten har ett marknadsvärde om 2 750 000 kr. De är vidare överens om att det inte finns något uppskov att beakta samt att bostadsrätten förvärvades för 655 547 kr och avdragsgilla förbättringsutgifter uppgår till 11 000 kr. Dock har de olika uppfattning om vilken procentsats som det latenta mäklararvode skall sättas.

Lena Hilmeresson har gjort gällande att ett mäklararvode om 3 % skall läggas till grund för beräkningen av fastighetens bodelningsvärde. Som stöd för sitt yrkande hänvisar hon till att det är praxis att använda sig av denna procentsats.

Ulric Erliden har gjort gällande att ett mäklararvode om 2 % skall läggas till grund för beräkningen av fastighetens bodelningsvärde. Som stöd för sitt yrkande har anförts att detta utgör ett skäligt mäklararvode.

Bodelningsförrättaren gör följande bedömning

Beräkningen av den latent skatten och mäklararvodet skall ske utifrån en tilltänkt faktisk försäljning vid tidpunkten för bodelningen. Storleken på ett mäklararvode varierar bl.a. beroende på bostadsmarknad, bostadstyp och bostadsort. För aktuellt objekt vid en försäljning på dagens marknad i Göteborg är bodelningsförrättarens bedömning att mäklararvodet skäligen bör uppgå till 2 %.

Bostadsrättens bodelningsvärde skall sålunda beräknas till 2 248 740 kr (2 750 000 – 55 000 – 446 260).

Med beaktande av ovan nämnda bedömningar föreligger sålunda till delning.

Lena Hilmerissons samboegendom:

Bostadsrätt till lägenhet nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56	2 248 740
Bohag	0

Lena Hilmerissons skulder

<u>Bolån nr 3993 19 941 42 i Nordea</u>	<u>657 973</u>
Lena Hilmerissons behållning	1 590 767

Ulric Erlidens samboegendom:

<u>Bohag</u>	<u>0</u>
Ulric Erlidens behållning	0

Total behållning	1 590 767
Hälften av behållningen (vardera partens bodelningsandel)	795 384

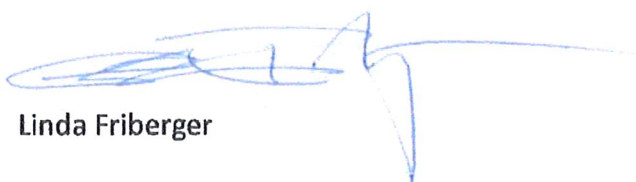
FÖLJANDE SKIFTE BESLUTAS:

1. Lena Hilmerzon tillskiftas sin bostadsrätt till lägenhet nr 1201/12 i Bostadsrättsföreningen Såggatan 56. Hon skall ensam svara för det bolån i Nordea som belastar fastigheten och kommande skatt å kapitalvinsten samt mäklarprovision.
2. Bohaget är skiftat mellan parterna. Envar av parterna behåller det bohag den nu innehar.
3. Lena Hilmerzon skall till Ulric Erliden senast då bodelningsbeslutet vinner laga kraft utge ett kontantbelopp om 795 384 kr. På beloppet löper ränta enligt 5 § räntelagen från denna dag till dess bodelningsbeslutet vinner laga kraft och därefter utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.
4. För vad som i arvode och ersättning för kostnader tillkommer undertecknad i anledning av förrättandet av bodelningen har parterna att solidariskt svara. Inbördes skall de taga lika del i vad som sålunda skall utgå.

FULLFÖLJDSHÄNVISNING

Part som vill klandra denna bodelning har att väcka talan mot andra parten vid Göteborgs tingsrätt inom fyra veckor efter delfåendet av bodelningsbeslutet. Försittes denna tid är talan förlorad.

Göteborg som ovan



Linda Friberger



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 överklagandetiden 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 avisar 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.



Skiljaktig mening

Hovrättsrådet Helena Åhlén är skiljaktig och anför följande.

En hyresrätt saknar till skillnad från en bostadsrätt ekonomiskt värde. När Lena Hilmersson förvärvade bostadsrätten fick hon därmed en ny ekonomisk tillgång. Med hänsyn härtill och då det även stämmer väl överens med sambolagens syfte, anser jag att bostadsrätten ska anses utgöra förvärv av en ny bostad för gemensam användning och ingå i parternas bodelning.

Enligt min mening ska tingsrättens dom alltså ändras på så sätt att bodelningsförrättarens beslut fastställs. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se