

Ska en ombildad bostadsrätt ingå i bodelning mellan sambor?

Sambons ombildade bostad

HD har genom dom 2022-12-02 beslutat att en bostadsrätt som under samboförhållandet ombildats från en hyresrätt som förvärvats före samboförhållandet ska ingå i bodelning mellan samborna. Eller var det i själva verket inte bostadsrätten utan lägenheten som blev föremål för bodelning?¹

1. Språkbruket

Mot bakgrund av språkets makt över tanken är det av intresse att observera hur språkbruket varierar i diskussionen av frågor rörande behandlingen av hyresrätt och bostadsrätt enligt sambolagen. Det förekommer sålunda att parterna säger sig bo i en hyresrätt eller i en bostadsrätt fastän man nog menar att man bor i en lägenhet som man innehar med hyresrätt eller bostadsrätt. Språkbruket synes vara betingat av det perspektiv man har i fokus. Om diskussionen gäller boendet och behovet av lägenheten talar man oftast om bostaden som socialt objekt. Den som bäst behöver ”bostaden eller bohaget” har sålunda rätt att få denna egendom på sin lott (16 § 2 st. sambolagen 2003:276). Bostaden anses sålunda utgöra egendom och tillhöra samborna vilket äger sin riktighet om det gäller en villafastighet eller en ägarlägenhet, men om det är fråga om en lägenhet som i det aktuella fallet är ingen av parterna egentligen ägare till densamma. De innehar ju bostaden med hyresrätt eller bostadsrätt, medan äganderätten normalt sett tillkommer fastighetsägaren, som kan vara hyresvärden eller bostadsrättsföreningen.

Språkbruket är även av intresse när det gäller en sambos rätt till övertagande av en bostad som inte utgör samboegendom. 22 § sambolagen stadgar: Innehar den ena sambon den gemensamma bostaden med hyresrätt eller bostadsrätt och utgör egendomen inte samboegendom, har den andra sambon rätt att överta den när samboförhållande upphör, om den sambon bäst behöver bostaden och ett sådant övertagande även med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

¹ HD:s dom 2022-12-02 i mål nr T 2076-21, Sambons ombildade bostad. Författaren har tidigare avgivit rättsutlåtande i målet till förmån för den vinnande parten.

Av det anförda har framgått att bostaden som socialt objekt har stor betydelse vid bodelning och övertaganderätt enligt sambolagen. Det kan därför vara naturligt att man vid ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt lägger tonvikten vid bostaden som social enhet och hävdar att det centrala är att det såväl före som efter ombildningen är fråga om samma bostad (se nedan).

Å andra sidan kan tonvikten språkligt läggas vid bostaden som ekonomiskt objekt vilket är naturligt i samband med en bodelning eller ett övertagande där det gäller att ekonomiskt beräkna storleken på sambornas andelar och lotter. Vad som då värderas är inte bostaden utan hyresrätten respektive bostadsrätten. Det kan då konstateras att en hyresrätt inte får åsättas något värde och att den upphör vid en ombildning under samboförhållandet, medan den bostadsrätt som bildats har förvärvats mot betalning och åsatts ett värde vid bodelningen. Det är då naturligt att vid den konkreta lottläggning som äger rum i bodelningshandlingen eller vid övertagandet uppta, inte bostaden, utan bostadsrätten med ett åsatt värde.²

Det svajande språkbruket kommer även till uttryck i det aktuella fallet där klaganden i HD yrkade att ”lägenheten” skulle ingå i bodelningen mellan parterna, medan HD visserligen biföll talan, men anförde i domskälen att ”bostadsrätten” skulle ingå i bodelningen. I domslutet däremot talar HD om lägenheten.³

Eftersom det före det aktuella fallet inte fanns vägledande rättspraxis rörande frågan huruvida en bostadsrätt, som en sambo under samboförhållandet förvärvat genom ombildning av en före samboförhållandet förvärvad hyresrätt, ska ingå i bodelning mellan samborna förekom det i doktrinen olika meningar i frågan.

2. Bostadsrätten utgör ej samboegendom

Å ena sidan hävdades det med hänsyn till att det vid ombildning är fråga om samma lägenhet före och efter ombildningen att bostadsrätten inte är ett nytt förvärv och att denna därför inte utgör samboegendom som borde bli föremål för bodelning. Uppfattningen att en bostadsrätt som ombildats från en hyresrätt ej utgör samboegendom företrädades sålunda av bl.a. *Margareta Brattström*⁴ och *Folke Grauers*.⁵ Det enda som skett, hävdades det, var att upplåtelseformen ändrats. Upplåtelsen av bostadsrätten kunde i enlighet härmed betraktas endast som ett utflöde av hyresrätten.

² Lind, Sambolagen. En kommentar m.m., 2 uppl. 2022, s. 171.

³ Jfr HD:s skiftande språkbruk i domskälen och i domslutet i den aktuella domen s. 2 och p. 21.

⁴ Margareta Brattström, Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt – hur påverkar den en bodelning mellan makar eller sambor? JT 2009–10 s. 27; Agell, Anders & Brattström, Margareta, Äkten-skap Samboende Partnerskap, 6 uppl. 2018, s. 288.

⁵ Folke Grauers, Ekonomisk familjerätt, 8 uppl. 2012, s. 237.

Till stöd för denna ståndpunkt åberopades HD-avgöranden som inte avsett ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och vars relevans därför kan ifrågasättas. Ett fall är *NJA 2004 s. 542*, där HD beträffande en under samboförhållandet för bostadsändamål gjord tillbyggnad till en fritidsfastighet som förvärvats före samboförhållandet inte betraktade tillbyggnaden som ett nytt förvärv för gemensam användning, utan som ett tillbehör till fastigheten.⁶ Fallet synes sakna relevans för bedömningen av en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt eftersom det egendomsobjekt som det var fråga om i fallet var förvärvat före samboförhållandet, medan en nybildad bostadsrätt är förvärvad under samboförhållandet.

Vidare åberopades *Sambons andelsförvärv* NJA 1997 s. 227, där en man före samboförhållandet var ensam ägare till en bostadsfastighet och där denne inför samboendet genom gåva överlätit halva fastigheten till sin sambo. Även om parterna i samband med gåvan avsåg att flytta samman på fastigheten ansågs inte förvärvet av en andel av fastigheten ha inneburit ett förvärv av bostad för gemensamt begagnande. Den mottagande sambon fick dock en starkare rätt till den hälft av fastigheten som denne mottagit än en rätt till bodelning, nämligen en samäganderätt. Om mottagarens andel i fastigheten blivit föremål för bodelning hade den ursprunglige ägaren, dels fått behålla sin samäganderättsandel i fastigheten, som var förvärvad före samboförhållandet, dels vid bodelning fått del av den samäganderättsandel som överlätits till sambon. Det är svårt att se att en civilrättslig överlåtelse av en fastighetsandel genom gåva skulle ha relevans för hur en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt bör bedömas.

Slutligen hänvisades till stöd för åsikten att en omvandling under samboförhållandet från hyresrätt till bostadsrätt inte borde medföra att bostadsrätten utgör samboegendom till *NJA 2013 s. 242*, vari en kvinna från sin släkt övertagit en hyresrätt som ombildades till en bostadsrätt. Kvinnans sambo, som också hade en egen bostadsrättslägenhet i närheten, gjorde gällande att han hade en dold samäganderätt till kvinnans bostadsrätt med hänvisning till att han i samband med ombildningen åtagit sig betalningsansvar för lån som upptogs för att betala en större del av köpeskillingen. HD fann att presumtionen för dold äganderätt inte var tillämplig då det inte framstod som näraliggande att anse det vara fråga om ett förvärv som syftade till att skaffa en bostad för gemensamt bruk. Fallet kan dock inte anses ha relevans eftersom det avsåg principerna för uppkomsten av dold äganderätt, inte bodelning mellan sambor och huruvida egendomen skulle anses utgöra samboegendom.

⁶ Brattström, *ibid.* s. 34. Jfr *NJA 2004 s. 542*, som dock är speciellt i så måtto att den investering i form av tillbyggnad som skedde under samboförhållandet kom att utgöra tillbehör till den fastighet som den ena sambon förvärvat före samboförhållandet och som ännu fanns kvar.

3. Bostadsrätten utgör samboegendom

Undertecknad har å andra sidan hävdad att en bostadsrätt som under samboförhållandet förvärvats genom ombildning av en hyresrätt som en sambo innehade före samboförhållandet utgör samboegendom och bör ingå i bodelning (se *Göran Lind*⁷ och *Kajsa Walleng*⁸). Denna ståndpunkt bygger på den grundläggande tanken bakom sambolagen att vad samborna ska dela vid separation är de ekonomiska värden i form av bostad och bohag som de byggt upp under samboförhållandet.⁹

Till att börja med följer härav obestriddligen att om den ena sambon under samboförhållandet utan samband med någon hyresrätt av egna medel köper en bostadsrätt för gemensam användning utgör den samboegendom som ska bli föremål för bodelning. Vidare gäller att om den ena sambon innan parterna träffades förvärvat en bostadsrätt, som inte ska ingå i bodelning, men under samboförhållandet säljer bostadsrätten och av köpeskillingen köper en ny, då ska den nya bostadsrätten ingå i bodelning. Om vidare i det sistnämnda fallet den sambo som före samboförhållandet förvärvat bostadsrätten under samlevnaden *byter* denna mot en ny så ska den nya bostadsrätten ingå i bodelning. Den anses inte som ett utflöde av den gamla.

Gemensamt för de två sistnämnda fallen är att köpet av respektive bytet till den nya bostadsrätten är ett nytt förvärv under samboförhållandet även då den nya bostadsrätten utgör ett substitut för den gamla. Trots att den ekonomiska investeringen härrör från den gamla utgör den nya bostadsrätten samboegendom. I förarbetena till sambolagen anförde föredragande statsrådet: ”Den bostad och det bohag som en sambo har före inledandet av samlevnaden och som har anskaffats utan tanke på denna bör således inte omfattas av den nya hälftenindelningen. Det kan emellertid tänkas att sådan egendom under samlevnaden byts mot en annan av samma slag, t.ex. att en familjebostad byts mot en ny. I sådant fall har den nya bostaden förvärvats för gemensamt begagnade och ska alltså ingå i det som ska delas lika”.¹⁰ Den nya bostaden anses alltså inte som ett utflöde av den gamla. Till skillnad från vad som gäller för makar för vilka egendom som trätt i stället för enskild egendom presumeras vara enskild egendom (7:2 ÄktB), tillämpas ingen substituetsprincip enligt sambolagen. För sambor blir det nya förvärvet avgörande.

Ska man mot bakgrund av det anförda bedöma frågan om en *från hyresrätt till bostadsrätt ombildad bostad* utgör samboegendom kan det till att börja med konstateras att ombildningen enligt HD:s terminologi betecknas som ett ”köp”

⁷ Lind, Sambolagen. En kommentar m.m., 2 uppl. 2022, s. 91 ff., uppdaterad i JUNO 2023. Denna uppfattning framförde undertecknad även i ett rättsutlåtande i det aktuella fallet.

⁸ Kajsa Walleng, Att leva som sambo, avh. 2015, s. 174 ff.

⁹ Prop. 1986/87:1 s. 105; prop. 2002/03:80 s. 31.

¹⁰ Prop. 1986/87:1 s. 105.

som innebär ett ”förvärv” varigenom förvärvaren blir ägare till den nybildade bostadsrätten som alltså utgör ett nytt egendomsobjekt.¹¹ Förfarandet innebär att den tidigare hyresgästen accepterar ett erbjudande att mot ersättning förvärva bostadsrätten vilket sker genom avtal under samboförhållandet. Bostadsrätten förvärvas som en ny ekonomisk tillgång i och med ombildningen, samtidigt som hyresrätten upphör att existera. Till skillnad från substitutfallen har vid ombildning hela den ekonomiska investeringen gjorts under samboförhållandet utan ekonomisk anknytning till egendom som sambon innehåft före samlevnaden. Den tidigare hyresgäst som efter ombildning köper bostadsrätten intar samma ställning som vilken annan person som helst som genom köp eller byte förvärvat en bostadsrätt. Eftersom hyresrätten upphört är inte den investering han eller hon gör, såsom var fallet i NJA 2004 s. 542, en investering i en egendom som fanns före samboförhållandet. Ombildningen till bostadsrätt utgör en ekonomisk investering och inte en gåva som i *Sambons andelsförvärv*. Det är en investering i en bostad som under samboförhållandet förvärvats för gemensam användning och som därmed, såsom det uttrycks i förarbetena till sambolagen, ingår i de värden som samborna gemensamt byggt upp under samlevnaden. Bostadsrätten utgör därför samboegendom och bör ingå i bodelning.

Det fanns före det aktuella fallet inget prejudikat där rättsfrågan avgjorts, men det fanns ett fall där en bostadsrätt, som under samboförhållandet tillkommit genom ombildning av en hyresrätt, blev föremål för bodelning, och där även hyresrätten förvärvats under samlevnaden. I NJA 2003 s. 650 hade sålunda en man, hans sambo och döttrar under samlevnaden genom ombildning av en mellan samborna gemensam hyresrätt förvärvat bostadsrätten till den lägenhet de bebodde. Förvärvet betalades helt med medel som mannens och hans barn tillförde. Eftersom förvärvet av bostadsrätten var ett förvärv för gemensam användning blev när den sålts värdet därav föremål för bodelning, vilken av skäl som inte hade med ombildningen att göra jämkades enligt 9 § lagen 1987:651 om ogifta samboendes gemensamma bostad (15 § i sambolagen).

4. Det aktuella fallet

4.1 Bakgrund

LH förvärvade hyresrätten till den aktuella lägenheten och flyttade in i bostaden år 2000. Sedan hon och UE blivit sambor 2005 flyttade också han in i

¹¹ NJA 2013 s. 242 p. 10. Också i NJA 2004 s. 450 betecknar HD ombildningen av en hyresrätt till en bostadsrätt som ett ”förvärv av bostadsrätten” (s. 658), vilken blev föremål för bodelning, som dock av skäl som inte hade med ombildningen att göra jämkades enligt 9 § lagen 1987:651 om ogifta samboendes gemensamma bostad (15 § i sambolagen 2003:276).

lägenheten. Vid ombildning av hyresrätten till bostadsrätt år 2006 köpte LH den nybildade bostadsrätten, vilket finansierades genom lån på 655 547 kr för vilket bostadsrätten utgjorde säkerhet. Parterna bodde tillsammans fram till 1 november 2017 då samboförhållandet upphörde. Under den tid UE sammanbodde med LH lämnade han bidrag till hyra och levnadskostnader.

När parterna separerade uppkom fråga huruvida bostadsrätten skulle anses utgöra samboegendom enligt sambolagen och till följd därav ingå i bodelning mellan parterna (3 och 8 §§ sambolagen). Frågan om huruvida den nybildade bostadsrätten utgör egendom som förvärvats för gemensam användning och sålunda är delningsbar samboegendom har ej uttryckligen reglerats i sambolagen och hade ej heller före HD:s dom blivit föremål för något prejudiciellt avgörande i rättspraxis. Före HD:s dom förekom dock, såsom framgått ovan, olika uppfattningar i doktrinen. UE ansökte om förordnande av bodelningsförrättare.

4.2 Underinstanserna

Bodelningsförrättaren fann med åberopande av i huvudsak samma skäl som undertecknad anført ovan (se Göran Lind och Kajsa Walleng) att en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt under samboförhållandet ska utgöra ett förvärv för gemensam användning som faller in under sambolagens bodelningsregler även om den ursprungliga hyresrätten var förvärvad före samboförhållandet.¹² LH klandrade bodelningsförrättarens beslut.

Tingsrätten delade inte bodelningsförrättarens bedömning utan anförde i huvudsak samma skäl som Margareta Brattström och Folke Grauers (se ovan) framhållit, men med tillägget att sambor som vill ha en mer rättvis fördelning kan på olika sätt t.ex. genom samboavtal eller samägande komma fram till mer äktenskapslika förhållanden, vilket inte skett i det aktuella fallet. Tingsrätten biföll LH:s talan och fann sålunda att bostadsrätten inte skulle anses utgöra samboegendom och skulle därför inte ingå i bodelningen mellan parterna.¹³ UE överklagade tingsrättens dom och yrkade att hovrätten skulle fastställa bodelningsförrättarens beslut.

Hovrätten för Västra Sverige fastställde dock tingsrättens domslut och anförde i huvudsak samma skäl som Margareta Brattström och Folke Grauers framhållit, men med betoning av liknande skäl som tingsrätten anført, nämligen att det skulle medföra en alltför extensiv tolkning av sambolagens förvärvsbegrepp, om en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skulle klassificeras som ett förvärv. Hovrätten beaktade även att sambolagen blir tillämplig på sam-

¹² Bodelningsbeslut 2019-04-09 (Linda Friberger), i aktbilaga 2 till Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-25 i mål nr T 6299-19.

¹³ Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-25 i mål nr T 6299-19.

levnaden utan någon uttrycklig önskan eller viljeförklaring från sambornas sida. En ledamot var skiljaktig och ville fastställa bodelningsförrättarens beslut.¹⁴

4.3 Högsta domstolen

UE överklagade hovrättens dom och yrkade att HD skulle besluta att lägenheten i fråga skulle ingå i bodelningen mellan parterna, medan LH motsatte sig att hovrättens dom skulle ändras.

HD hänvisade i sina domskäl till att huvudsyftet med sambolagstiftningen är att ta fram lösningar på ekonomiska problem och på frågor där det finns ett praktiskt skyddsbehov för parterna. Genom att egendomen förvärfvas 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). HD pekade i sina domskäl vidare på den väsentliga skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt som ligger i att hyresrätten till en bostadslägenhet inte har något lagligt saluvärde (jfr det straffbelagda vederlagsförbudet i 12 kap. 65 § jordabalken). 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).

HD anförde vidare att bostadsinnehavet genom ombildningen normalt får 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). Av det anförda drog HD slutsatsen att en hyresgäst som i samband med en ombildning ingår ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen förvärfvar en tillgång som inte existerade före ombildningen. Samtidigt upphör hyresrätten.

HD anförde vidare att om en ombildning av en hyresrätt har skett under samboendet är det, under förutsättning att bostaden är avsedd att användas gemensamt, fråga om ett förvärv av egendom i sambolagens mening (3 §). Det avgörande är enligt HD:s mening 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 enligt HD.

HD fann att bostadsrätten i det aktuella fallet förvärvades av LH för parternas gemensamma användning och att den därför utgjorde samboegendom enligt 3 § sambolagen. Följden blev enligt domstolen att bostadsrätten skulle ingå i bodelningen mellan parterna. I sitt domslut däremot förklarade HD att lägenheten i fråga skulle ingå i bodelningen mellan LH och UE.

¹⁴ Hovrättens för Västra Sverige dom 2021-03-08 i Mål nr T 4151-20.

5. Kommentar

Eftersom HD kommit fram till samma slutsats och på i huvudsak samma skäl som undertecknad anför, för vilka redogjorts ovan, är det inte så mycket att tillägga. Det kan dock konstateras att HD lagt vikten vid bostaden inte som socialt utan som ekonomiskt objekt. En ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt utgör sålunda ett nytt förvärv av egendom som om det sker under samboförhållandet ska ingå i bodelning mellan samborna. Det bör vidare noteras att HD inte tog upp de argument som tingsrätten och hovrätten var inne på och som HD i NJA 2019 s. 23 anförde till stöd för att inte acceptera obehörig vinst mellan sambor, nämligen att en utgångspunkt för sambolagen varit att lagen endast ska innehålla bestämmelser om det som är oundgängligt att reglera, medan sambor i övrigt har möjlighet att själva ordna sina ekonomiska mellanhavanden genom bl.a. avtal, testamenten och försäkringar. I förevarande fall kunde en sambo i stället förlita sig på lagens skydd eftersom bostadsrätten tillhörde den ekonomi som byggts upp under samboförhållandet.¹⁵

Göran Lind

¹⁵ Jfr kritisk analys av *Den betalande sambon* NJA 2019 s. 23 i Lind, HD:s nej till obehörig vinst mellan sambor, JT 2019–20, s. 189.