



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Annelie Blomquist

”Dold” samäganderätt till den
gemensamma bostaden
- En komparativ studie av rättstillämpningen och
rättsutvecklingen i norsk och svensk rätt

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet
30 högskolepoäng

Handledare: Eva Ryrstedt

Termin för examen: VT 2016

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| SUMMARY | 1 |
| SAMMANFATTNING | 3 |
| FÖRORD | 5 |
| FÖRKORTNINGAR | 6 |
| 1 INLEDNING | 7 |
| 1.1 Bakgrund | 7 |
| 1.2 Syften och frågeställningar | 8 |
| 1.3 Teoretiskt perspektiv och metod | 9 |
| 1.3.1 Rättsutvecklingsperspektiv | 9 |
| 1.3.2 Komparativt perspektiv och komparativ metod | 9 |
| 1.3.3 Rättsdogmatisk metod | 10 |
| 1.4 Material | 11 |
| 1.5 Avgränsningar | 12 |
| 1.6 Forskningsläge | 14 |
| 1.7 Disposition | 15 |
| 2 ÄGARFÖRHÅLLANDEN OCH BODELNING | 16 |
| 2.1 Terminologi | 16 |
| 2.2 Bestämmelser i svensk rätt | 16 |
| 2.2.1 Makars och sambors ägarförhållanden | 16 |
| 2.2.2 Makars och sambors gemensamma bostad | 17 |
| 2.2.3 Bodelning mellan makar | 18 |
| 2.2.4 Bodelning mellan sambor | 20 |
| 2.3 Bestämmelser i norsk rätt | 20 |
| 2.3.1 Makars och sambors ägarförhållanden | 20 |
| 2.3.2 Makars och sambors gemensamma bostad | 22 |
| 2.3.3 Bodelning mellan makar och sambor | 22 |
| 2.4 Sammanfattning och jämförelse | 24 |
| 3 UPPKOMST AV SAMÄGANDERÄTT | 26 |
| 3.1 Allmänt om samäganderätt | 26 |
| 3.1.1 Allmänt om samäganderätt enligt svensk rätt | 26 |
| 3.1.2 Allmänt om samäganderätt enligt norsk rätt | 27 |
| 3.2 Principen om dold samäganderätt enligt svensk rätt | 28 |
| 3.2.1 Principen om dold samäganderätt - en princip som har utvecklats i rättspraxis | 28 |
| 3.2.2 Dold samäganderätt – ett kommissionsköp | 30 |
| 3.3 Möjlighet för den dolde ägaren att förvärva äganderätt till egendom enligt norsk rätt | 31 |
| 3.4 Sammanfattning och jämförelse | 34 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4 | RÄTTSUTVECKLING I SVENSK RÄTT | 35 |
| 4.1 | Rättsutveckling under 1980-talet | 35 |
| 4.1.1 | Förmånliga lån som kunde härledas till den dolde ägaren utgjorde ekonomiska bidrag | 35 |
| 4.1.2 | Ett förvärv till underpris utgjorde ett ekonomiskt bidrag | 36 |
| 4.1.3 | Frågan om uppkomst av samäganderätt bedöms med utgångspunkt i förhållandena vid förvärvet | 37 |
| 4.1.4 | Jordabalkens formkrav utgör inget hinder för uppkomst dold av samäganderätt | 38 |
| 4.2 | Rättstillämpning under 1990-talet | 39 |
| 4.2.1 | Inledning | 39 |
| 4.2.2 | Frågan om samäganderätt bedöms med utgångspunkt i parternas avsikt vid förvärvet | 39 |
| 4.3 | Rättsutveckling under 2000-talet | 41 |
| 4.3.1 | Köpehandlingens lydelse togs som utgångspunkt för bedömningen av ägarförhållandet | 41 |
| 4.3.2 | Dold samäganderätt till en fritidsfastighet | 42 |
| 4.3.3 | Dold samäganderätt i enlighet med presumtionsregeln | 43 |
| 4.3.4 | Fråga om det dolda samäganderättsanspråkets karaktär | 44 |
| 4.4 | Sammanfattning | 46 |
| 5 | RÄTTSUTVECKLING I NORSK RÄTT | 48 |
| 5.1 | Rättsutveckling fram till slutet av 1980-talet | 48 |
| 5.1.1 | En makes arbete i det gemensamma hemmet utgjorde grund för ett samäganderättsanspråk | 48 |
| 5.1.2 | Förekomsten av enskild egendom påverkade bedömningen av samäganderättsfrågan | 49 |
| 5.1.3 | En makes arbete i det gemensamma hemmet utgjorde inte grund för ett samäganderättsanspråk | 50 |
| 5.1.4 | En makes insatser var praktiskt nödvändiga för förvärvet av fastigheten | 51 |
| 5.1.5 | Betydelsen av parternas ekonomiska förhållanden vid förvärvet | 53 |
| 5.1.6 | Syftet med ett avtal om samäganderätt var av betydelse för bedömningen av ägarförhållandet | 54 |
| 5.2 | Rättsutveckling under 1990-talet | 56 |
| 5.2.1 | Bedömning av de reella ägarförhållandena | 56 |
| 5.2.2 | Fråga om en makes bidrag till förvärvet utgjorde grund för ett berättigat samäganderättsanspråk | 57 |
| 5.3 | Rättsutveckling under 2000-talet | 58 |
| 5.3.1 | Fråga om vilka värden som kan bli föremål för skevdelning | 58 |
| 5.3.2 | Avgörande av ägarfrågan efter helhetsbedömning av samtliga omständigheter | 59 |
| 5.3.3 | En överenskommelse om att ägarandelar utgör enskild egendom utgör ett avtal om ägarförhållandet | 60 |
| 5.4 | Sammanfattning | 61 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6 | SAMMANFATTNING OCH ANALYS | 63 |
| 6.1 | Särskiljande av bodelningsregler och förmögenhetsrättsliga regler, från regler om uppkomst av samäganderätt | 63 |
| 6.2 | Rättsutveckling i svensk rätt | 64 |
| 6.3 | Rättsutveckling i norsk rätt | 65 |
| 6.4 | Rättslikhet och väsentliga skillnader mellan svensk och norsk rättstillämpning | 66 |
| | | |
| 7 | AVSLUTANDE ANALYS OCH SLUTSATS | 70 |
| | | |
| | KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING | 73 |
| | | |
| | RÄTTSFALLSFÖRTECKNING | 76 |

Summary

The object of this essay is to examine the Swedish principle of hidden co-ownership of a domicile jointly used by married couples and / or two persons permanently living together, as well as to compare the Swedish case with that in Norway. Could the fact that Sweden and Norway, being closely related in many senses, apply also to the principle of hidden co-ownership? In order to establish where the two neighbouring systems are more or less alike, and where they differ, the essay focuses on a comparison of the legal foundations and the application of law developed over the years.

The prerequisites for when a co-ownership is at hand are not in a formal, legal sense established neither in Sweden nor in Norway. Instead the common law of property is the basis for deciding who is the owner, implying that the one who at a point in time has acquired, or later on paid for some property, or is the certified party to the deed also qualifies as the lawful owner.

Sweden and Norway present several similarities as to the application of law, evidenced by a more generous attitude to co-ownership of the jointly used domicile. The origin of co-ownership is more often than not, based on a broad assessment of all the facts concerned in each and every case.

Concerning justified co-ownership claims from a formerly non-proprietor, input when the property was acquired is taken in to account. Here I have found several material differences as to the application of the law in Sweden and Norway, respectively.

Sweden does not acknowledge the question whether or not the formally non-owner has a hidden co-ownership claim on the estate. Sweden recognizes financial input only, and furthermore, based on the conditions at the time when the domicile or estate was acquired.

Norway does not deal with the question of hidden co-ownership. When the formally non-owner claims co-ownership of the joint domicile, focus is instead on how to establish whether the formally non-owner could, by other forms of input in to the property, have a justified claim. The person who has not made any financial input at the time of the original acquisition, might have his or her other input recognized as being material for such acquisition. A financially non-owner has the possibility to work his or her way in to the co-ownership also after the original acquisition, through domestic work, payment or part payment of a mortgage, taking charge of fees etc.

Developments over the years have left the two countries with differences in the application of the law when it comes to establishing principles and presumptions for co-ownership of the joint domicile. In Norway, court

proceedings cover all facts prior to, at the time of and after the acquirement of the domicile.

Sammanfattning

I detta arbete undersöks den svenska principen om dold samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad. Syftet med arbetet har varit att undersöka rättsutvecklingen i de båda länderna och utifrån detta undersöka i vilka avseenden det föreligger rättslikhet mellan de båda ländernas rättstillämpning, och i vilka avseenden det föreligger väsentliga skillnader.

Förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt regleras varken i svensk eller norsk lag. Vid bedömningen av vem som är ägare till viss egendom tas ofta utgångspunkt i allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Detta innebär att den som faktiskt har köpt eller senare bekostat viss egendom, eller är avtalspart, också blir ägare av egendomen.

I många avseenden föreligger rättslikhet mellan de båda ländernas rättstillämpning. I såväl Sverige som i Norge har rättsutvecklingen kommit att föranleda en allt mer generös inställning till frågan om uppkomst av samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad. Frågan om uppkomst av samäganderätt avgörs efter en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet. För frågan om den dolde förvärvaren har ett berättigat samäganderättsanspråk till bostaden tillmätts dennes insatser vid förvärvet, och dennes bidrag, särskilt stor vikt. I flera avseenden föreligger väsentliga skillnader mellan de båda ländernas rättstillämpning.

I svensk rätt behandlas frågan om den dolde ägaren har ett dolt samäganderättsanspråk till den gemensamma bostaden. Bedömningen tar sikte på det ekonomiska bidrag som lämnats vid förvärvet. Andra, indirekta, bidrag till förvärvet beaktas inte. I sin prövning av frågan om samäganderätt, tar domstolen sikte på de förhållanden som förelåg vid tidpunkten för förvärvet av bostaden.

I Norge behandlas inte frågan om dold samäganderätt. I fall, då den dolde ägaren gör anspråk på samäganderätt till den gemensamma bostaden, behandlas frågan om den make eller sambo som inte öppet har förvärvat egendomen genom sina insatser har ett berättigat samäganderättsanspråk. För bedömningen om den dolde ägaren har ett berättigat samäganderättsanspråk till bostaden tillmätts dennes insatser för förvärvet, det vill säga dennes bidrag, särskilt stor vikt. Såväl det ekonomiska bidrag som har lämnats, som den dolde förvärvarens ekonomiska bidrag beaktas. För bedömningen är avgörande om en make eller sambos insats har möjliggjort det ekonomiska vederlaget. I norsk rätt öppnas möjligheten upp för en part att arbeta sig in i samäganderätt även efter förvärvet. Genom arbete i hemmet, senare betalning av lån och avgifter eller andra insatser efter förvärvet kan en make eller sambo förvärva samäganderätt.

Genom den rättsutveckling som pågått i respektive land har tillämpningen av principer och förutsättningar för uppkomst av samäganderätt kommit att

skilja sig åt mellan länderna. Vid bedömningen av frågan om uppkomst av samäganderätt beaktar domstolen i Norge, i större mån än domstolen i Sverige, samtliga omständigheter före, under och efter förvärvet av bostaden.

Förord

Med detta examensarbete sätter jag punkt för min tid på juristprogrammet i Lund, en spännande tid som präglats av såväl höga berg som djupa dalar.

Jag vill jag rikta ett stort tack till min handledare Eva Ryrstedt. Det har varit en stor förmån att ha hjälp av en handledare som är så intresserad och besitter så stor kunskap om mitt ämne. Tack för alla uppmuntrande ord, för ditt stora engagemang och dina goda råd längs vägen.

Stort tack till mamma och pappa, för att ni alltid finns där och hejar på mig, även när jag själv tvivlar. Tack för att ni hejar lika mycket på mig när det gäller studier, som när det gäller friidrottstävlingar, maratontävlingar och hästtävlingar. Tack även för alla matlådor genom årens gång och för att ni har ställt upp med alltifrån korrekturläsning av uppsatser, till godisleveranser, till ”väckningssamtal” på morgnarna. Tack till min kära moster Karin för all tid du har ägnat åt att korrekturläsa denna uppsats.

Tack till advokat Elisabeth Heijne för en fantastiskt rolig och oerhört lärorik tid på byrån. Tack för allt du lärt mig, för att du har varit och är en så stor källa till inspiration och för alla spännande och roliga inslag under våren. Jag kommer alltid att minnas och se tillbaka på våren 2016 med glädje och värme.

Tack till Familjens jurist i Lund och Helsingborg, för två oerhört roliga och lärorika praktikperioder under studietiden. Jag ser tillbaka på två fantastiska perioder, då jag har utvecklat ett starkt intresse för familjerättens alla dimensioner. Tack vare er fick jag upp ögonen för principen om dold samäganderätt och uppslaget till detta arbete.

Stort tack till er som har bidragit till min studietids toppar och underlättat studietidens perioder av stress och press. Tack vare er har de djupa dalarna inte varit lika djupa och tack vare er ser jag tillbaka på de senaste fem åren med glädje. Slutligen vill jag rikta ett stort tack till mina fantastiska vänner i Helsingborg, som knappt har sett röken av mig de senaste veckorna och trots detta har fortsatt att stötta och heja på mig även när jag har varit som mest frånvarande. Tack för att ni alltid peppar mig och framförallt; tack för att ni alltid finns där för mig, dag som natt, i vått och torrt.

Helsingborg den 27 maj 2016

Annelie Blomquist

Förkortningar

| | |
|---------------------------|--|
| Ekteskapsloven | Lov om ekteskap, (LOV-1814-05-17) |
| Grunnloven | Kongeriket Norges Grunnlov, (LOV-1814-05-17) |
| HD | Högsta Domstolen |
| Husstandsfellesskapsloven | Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører (LOV-1991-07-04-45) |
| JB | Jordabalk (1970:994) |
| JT | Juridisk tidskrift |
| NJA | Nytt juridisk arkiv |
| PreskrL | Preskriptionslag (1981:130) |
| Prop | Proposition |
| RH | Rättsfall från hovrätterna |
| SamboL | Sambolag (2003:376) |
| Sameigelova | Lov om sameige, (LOV-1965-06-18-6) |
| Samäganderättslagen | Lag (1904:48 s.1) om samäganderätt |
| Skifteloven | Lov om skifte, (LOV-1930-02-21) |
| SvJT | Svensk juridisk tidskrift |
| Tinglysningsloven | Lov om tinglysning (LOV-1935-06-07-2) |
| ÄB | Ärvdabalk (1958:637) |
| ÄktB | Äktenskapsbalk (1987:230) |

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Vid en bodelning ska makar, efter avdrag för skulder, dela lika på giftorättsgodset.¹ All egendom som inte genom äktenskapsförord, eller genom förbehåll i arv, testamente, gåva eller förmånstagarförordnande är gjord till enskild egendom utgör giftorättsgods som ska ingå i bodelningen.² Om en sambo begär att bodelning ska förrättas då samboförhållandet upphör ska samborna, efter avdrag för skulder, dela lika på samboegendomen.³ Samboegendom utgörs av sambornas gemensamma bostad och bohag, om egendomen förvärvats för gemensamt bruk.⁴

Ägandet av en bostad utgör vanligtvis en betydande andel av gemene mans ekonomiska tillgångar. Frågan om vem som äger den gemensamma bostaden får därför stor betydelse vid en bodelning. Hur ägarförhållandena ser ut beror på såväl lagstadgade regler som inbördes avtal som träffats mellan parterna. Många, såväl makar som sambor, reflekterar dock inte över vem som äger viss egendom under äktenskapet eller samboförhållandet. På grund av den ekonomiska gemenskapen kan äganderätsfrågan upplevas som mindre viktig. Gemene man förlitar sig vanligtvis på de bestämmelser om bodelning som redogjorts för ovan. Likaså förutsätter många att det faktum att endast en av makarna eller samborna står som ägare till makarna eller sambornas gemensamma bostad innebär att den gemensamma bostaden inte kan bli föremål för bodelning. Denna uppfattning kan dock vara felaktig och föranleda en obehaglig överraskning för ägarmaken eller ägarsambon när egendomen ska fördelas genom bodelning.

I svensk rättspraxis har en princip utvecklats som innebär att, en part under vissa omständigheter kan anses vara ägare till en del av den gemensamma boet trots att den andra parten ensam står som öppen ägare till det. Under dessa förutsättningar har den förstnämnde parten så kallad dold samäganderätt till den gemensamma bostaden. Denne kan därmed ha anspråk gentemot den andre att bli insatt som öppen ägare, liksom stämna den andre för att få bättre rätt till en andel i fastigheten. Vid en bodelning kan utfallet således skilja sig markant från det förväntade resultatet, om principen anses tillämplig och en av parterna har dold samäganderätt till den gemensamma bostaden.

Principen om dold samäganderätt är numera en väletablerad rättsfigur i Sverige. Principen vållar många gånger stor osäkerhet. Såväl erfarna jurister som personer utan juridisk utbildning är många gånger osäkra på om dold

¹ 10 kap 1§ samt 11 kap 3§ ÄktB.

² 7 kap 1-2§§ ÄktB.

³ 8§ och 11§ samboL.

⁴ 3§ samboL.

samäganderätt är för handen. Detta torde bero på att principen inte är lagstadgad, rättstillämparen är således hänvisad till att göra en bedömning av rättsläget utifrån de kriterier som kommit till uttryck i rättspraxis.

Principen om dold samäganderätt är intressant, inte minst med anledning av den stora betydelse principen kan få för makar och sambor. Den rådande osäkerheten om förutsättningarna uppkomst av samäganderätt har väckt mitt intresse.

1.2 Syften och frågeställningar

Syftet med arbetet är att undersöka principen om dold samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad samt hur domstolarna behandlar principen i sin rättstillämpning.⁵ Avsikten är att undersöka det resonemang som förs av domstolarna då frågan om dold samäganderätt till det gemensamma boet är för handen, samt hur domstolarnas resonemang har utvecklats och förändrats allt eftersom principen har utvecklats.

Utöver vad som ovan angivits är syftet att jämföra rättstillämpningen i Sverige, med rättstillämpningen i Norge. Jämförelsen är såväl intressant som relevant, inte minst då den komparativa jämförelsen sker mellan två närliggande nordiska länder. Utgångspunkten inom familjerätten är att rättslikhet ska föreligga mellan de nordiska länderna. Avsikten är att undersöka hur bedömningen i fråga om uppkomst av samäganderätt har utvecklats och tillämpas i norsk rätt, samt hur norsk domstol förhåller sig till frågan om samägande till makar och sambors gemensamma bostad.

För att uppnå syftet med arbetet ska följande frågeställningar besvaras:

- Hur särskiljer sig de allmänna förmögenhetsrättsliga reglerna, från rättstillämpningen i fråga om uppkomst av samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad?
- Påverkas rättstillämpningen i fråga om uppkomst av samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad, av principer och bestämmelser om bodelning?
- Hur har rättstillämpningen ifråga om uppkomst av samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad utvecklats i svensk, respektive norsk, rätt alltsedan mitten av 1970-talet?
- I vilka avseenden föreligger rättslikhet mellan svensk och norsk rättstillämpning, och i vilka avseenden föreligger det väsentliga skillnader?

⁵ Med rättstillämpning avses domstolarnas tillämpning av gällande rätt.

1.3 Teoretiskt perspektiv och metod

1.3.1 Rättsutvecklingsperspektiv

För uppsatsen anläggs ett rättsutvecklingsperspektiv. Genom att anlägga ett rättsutvecklingsperspektiv är avsikten att studera hur rättstillämpningen har utvecklats och förändrats över tid.⁶ Att anlägga ett rättsutvecklingsperspektiv förefaller naturligt då principen om dold samäganderätt, under flera år, har utvecklats i rättspraxis. Att anlägga ett rättsutvecklingsperspektiv förefaller särskilt motiverat då ett av arbetets syften är att studera hur principen om dold samäganderätt, liksom tillämpningen av principen, har utvecklats och förändrats.

1.3.2 Komparativt perspektiv och komparativ metod

För uppsatsen anläggs ett komparativt perspektiv, då den norska och den svenska rättstillämpningen jämförs och analyseras. Jämförelsen och analysen tar sikte på principen om dold samäganderätt, liksom motsvarande rättstillämpning i norsk rätt. Nationalencyklopedin definierar komparativ metod som en jämförande metod.⁷ En jämförande metod definieras som en metod inriktad på att analysera likheter och skillnader mellan rättssystemen.⁸ Denna uppfattning delas av Per Hallström, professor emeritus vid Umeå universitet. Hallström betonar att det grundläggande kravet för komparation är att det ska handla om en verklig jämförelse som besvarar frågor om likheter och skillnader. Inskränker sig studien till ett enda, svenskt eller utländskt, rättssystem är det inte fråga om komparation. En komparation måste innefatta analys och värderingar av ämnen som tillhör två eller flera rättssystem. För uppsatsen företas en mikrojämförelse, det vill säga en jämförelse av enstaka rättsregler eller rättsinstitut.⁹

Michael Bogdan, professor vid Lunds universitet, ger uttryck för uppfattningen att man kan börja tala om komparativ rätt först när syftet med arbetet är att utröna likheter och skillnader mellan olika rättsordningar. I ett komparativt arbete utgör jämförelsen kärnan, inte en tillfällig biprodukt.¹⁰ De likheter och skillnader som går att utröna kan underkastas en vidare bearbetning av mer teoretisk karaktär. En sådan bearbetning kan innefatta att försöka finna förklaringen till likheterna och skillnaderna mellan de olika rättsordningarna, eller att finna svar på vilken av de olika nationella lösningarna som är bäst lämpad för det juridiska spørsmålet.¹¹

Att anlägga ett komparativt perspektiv är intressant i sammanhanget, inte minst då den komparativa jämförelsen sker mellan två nordiska länder. De

⁶ Jfr Bergman (1919) s. 352, vari betonas att "Rättsutveckling är successiv anpassning efter förskjutningar i de faktiska förutsättningarna, materiella och andliga, för särskilda institut och för hela rättssystemet".

⁷ Nationalencyklopedin, komparativ metod, (hämtad 2016-01-24).

⁸ Nationalencyklopedin, jämförande metod, (hämtad 2016-01-24).

⁹ Hallström (2010) s. 574.

¹⁰ Bogdan (2003) s. 22.

¹¹ Bogdan (2003) s. 23.

nordiska länderna har en historia av lagsamarbete och gemensamma kodifikationer. Under 1900-talet pågick ett omfattande arbete mellan de nordiska länderna då frågan om behovet och nyttan av en gemensam lagkodifikation på familjerättens område diskuterades.¹²

1.3.3 Rättsdogmatisk metod

I uppsatsens inledande del tillämpas den rättsdogmatiska metoden. Innebörden av ”rättsdogmatisk metod” är oklar och inom rättsvetenskapen uttrycks flera uppfattningar om innebörden av metoden. En vanlig uppfattning är att rättsdogmatiken syftar till att fastställa gällande rätt.¹³ Claes Sandgren, professor vid Stockholms universitet, förklarar att det finns flera, delvis överlappande uppfattningar om vad som karakteriserar rättsdogmatiken. Rättsdogmatiken kan till exempel bestämmas av sin metod och sitt material, sitt syfte, sin funktion och sitt inifrånperspektiv.¹⁴ Ytterligare en uppfattning om den rättsdogmatiska metoden är den som Nils Jareborg, professor emeritus vid Uppsala universitet, ger uttryck för, det vill säga att rättsdogmatiken ”består i rekonstruktion av rättssystem”.¹⁵

Inom rättsvetenskapen är det omdiskuterat huruvida rättsdogmatiken är begränsad av och bunden till gällande rätt. Likt Sandgren uttrycker är det en vanlig uppfattning att metoden är bunden till gällande rätt. Sandgren är dock av uppfattningen att det inte råder någon enighet i vad som kan anses vara en rättsdogmatisk metod eller att gällande rätt sätter gränserna för denna.¹⁶ Sandgren hänvisar till Jareborg, som påpekar att rättsdogmatiken visst kan gå utanför gällande rätt och att ”[...] det är helt legitimt för rättsdogmatiker att söka efter ideala lösningar.”¹⁷

Aleksander Peczenik, tidigare professor vid Lunds universitet, gav på sin tid uttryck för att rättsdogmatiken beskriver gällande rättsregler på olika områden och dessa områdens struktur. Enligt Peczenik laborerar rättsdogmatikern med olika så kallade abstraktionsnivåer. Sådana abstraktionsnivåer utgörs bland annat av konkret rättsfallsbeskrivning och rättsfallsanalys, utarbetande av tekniska lösningar, beskrivning av äldre rätt och utländsk rätt samt abstrakta framställningar av olika rättsliga institut och allmänna läror.¹⁸

Bert Lehrberg, professor vid Uppsala universitet, delar uppfattningen att rättsdogmatiken är bunden till gällande rätt. Lehrberg ger uttryck för att metoden kan sägas gå ut på att fastställa gällande rätt, de lege lata, samt vilka rättsregler som bör tillskapas, de lege ferenda.¹⁹

¹² Korte (1984) s. 709-711.

¹³ Se t.ex Lehrberg, (2014), s. 203-204.

¹⁴ Sandgren (2008) s. 648-650.

¹⁵ Jareborg (2004) s. 4.

¹⁶ Sandgren (2008) s. 648-650.

¹⁷ Sandgren (2008) s. 650, med hänvisning till Jareborg (2004) s. 4.

¹⁸ Peczenik (2005) s. 249- 250.

¹⁹ Lehrberg (2014) s. 203-204.

1.4 Material

Den för arbetet gällande uppfattningen om den rättsdogmatiska metoden är den som delas av Lerberg och Peczenik. Då den rättsdogmatiska metoden tillämpas är syftet således att studera och fastställa gällande rätt, de lege lata. För att uppnå detta syfte utgörs det använda materialet av de allmänt accepterade rättskällorna, det vill säga lag, förarbeten, praxis och doktrin.²⁰

Då utvecklingen av den svenska principen om dold samäganderätt, liksom domstolarnas tillämpning av principen, undersöks utgörs litteraturen i huvudsak av två böcker. Anders Agells och Margareta Brattströms bok, *Äktenskap samboskap partnerskap*, utgiven år 2011, behandlar såväl frågor om och sambors ägarförhållanden, som principen om dold samäganderätt. Nyligen gav Torkel Gregow ut boken *Samägd egendom: Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område*. Boken innehåller en systematisk och fördjupad behandling av frågor rörande samäganderätt. Bland annat analyseras frågor om när samäganderätt föreligger, om dold samäganderätt och om vad som gäller mellan samägarna. Gregow diskuterar även ett stort antal rättsfall som behandlar principen om dold samäganderätt.

Då rättstillämpningen i norsk rätt undersöks tillmäts Peter Lødrup och Tone Sverdrups verk, *Familieretten* betydande vikt. Boken innehåller en omfattande redogörelse för rättsläget samt en diskussion av rättspraxis som behandlar frågan om uppkomst av samäganderätt.

För det komparativa arbetet utgörs den för arbetet valda litteraturen i huvudsak av Anders Agells verk *Nordisk äktenskapsrätt, En jämförande studie av dansk, finsk, isländsk, norsk och svensk rätt med diskussion av reformbehov och harmoniseringsmöjligheter*. Agells verk ingår i Nordiska ministerrådets och Nordiska rådets publikationer och har kommit till på uppdrag av de nordiska justitieministerna. I uppdraget ingick bland annat att redovisa de viktigaste olikheterna i rättsreglernas utformning, tillämpning och syften samt att klargöra vilka olikheter som skulle kunna vålla praktiska problem. I sitt verk redogör Agell för, och analyserar, enskilda nordiska lagar, ofta med vidare hänvisning till litteratur och rättspraxis. Verket har omnämnts som ”enastående som komparativa framställningar av den nordiska äktenskapsrätten respektive successionsrätten”.²¹ Äldre litterära verk ska behandlas med försiktighet. Läsaren uppmärksammas på att verket är skrivet år 2003. Agells verk behandlar således inte den eventuella rättsutveckling som har skett därefter. Materialet är emellertid ännu relevant då rättstillämpningen inte har förändrats i väsentlig mån alltsedan 2003.

Utöver ovan nämnd litteratur används litteratur som behandlar principen om dold samäganderätt som referenslitteratur. Tidigare utgivna juridiska artiklar som behandlar principen om dold samäganderätt utgör en kompletterande

²⁰ Lehrberg (2014) s. 203-204.

²¹ Vängby, recension av *Nordisk äktenskapsrätt*, s. 682-683.

del av materialet.

Principen om dold samäganderätt har utvecklats i rättspraxis. Av denna anledning utgör rättspraxis en betydande andel av materialet då rättsutvecklingen samt tillämpningen av principen studeras. En konkret rättsfallsbeskrivning och rättsfallsanalys är därför nödvändig. Då utvecklingen av principen om dold samäganderätt, liksom tillämpningen av principen, studeras följer således ett omfattande rättsfallskapitel. Med anledning av att det enbart är HD:s domar som är prejudicerande tar studien sikte på rättsfall som har publicerats i Nytt juridiskt arkiv. I syfte att visa hur principen har tillämpats av domstolarna behandlas rättsfall från Hovrätterna i viss omfattning. Läsaren upplyses om att detta har ett begränsat prejudikatsvärde och endast visar hur en fråga har bedömts av en hovrättsavdelning. I Norge utgörs högsta juridiska instans av Høyesterett.²² Med anledning av att Høyesteretts domar är prejudicerande, tar studien av rättsutvecklingen beträffande uppkomst av samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad i norsk rätt sikte på rättsfall från Høyesterett.

De första fallen som behandlar principen om dold samäganderätt i svensk rätt är från början av 1980-talet. Numera finns det mer än 25 rättsfall från Högsta domstolen som behandlar olika tillämpningsfrågor, liksom ytterligare fall från Hovrätterna. Motsvarande mängd rättsfall förväntas ha publicerats av norska Høyesterett. Mot bakgrund av mängden rättsfall måste ett urval göras. Materialet utgörs i huvudsak av rättspraxis som behandlar rättsutvecklingen i Sverige alltsedan 1980-talet, liksom rättsutvecklingen i Norge alltsedan 1975. Detta urval förefaller väl motiverat då syftet med arbetet är att undersöka det resonemang som förs av domstolarna då principen om dold samäganderätt, rättsutvecklingen beträffande samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad, är för handen. För att på bästa vis kunna följa domstolarnas resonemang redovisas enbart rättsfall där domstolen behandlar och resonerar kring det tillskott som motiverar samäganderätt.

1.5 Avgränsningar

Principen om dold samäganderätt är ett brett ämne och kan behandlas utifrån flera olika perspektiv. För arbetet råder dock begränsning i såväl tid som i utrymme, varför vissa avgränsningar måste göras.

I detta arbete undersöks enbart principen om dold samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad, liksom rättsutvecklingen beträffande uppkomst av samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad i norsk rätt.²³ Undersökningen tar sikte på förutsättningarna för uppkomst av

²² 88§ grunnloven.

²³ Definitionen av makars och sambors gemensamma bostad återfinns i Äktenskapsbalken respektive sambolagen, se avsnitt 2.

samäganderätt. Fråga om samäganderätt till makar och sambors övriga egendom, liksom övriga frågor som aktualiseras i anledning av bodelning faller utanför uppsatsens syfte och behandlas därför inte. Med anledning av uppsatsens syfte behandlas enbart frågan om uppkomst av samäganderätt i förhållande till makar och sambors gemensamma bostad. Andra ägarkonstellationer än de som föreligger mellan äkta makar och sambor, då fråga om uppkomst av samäganderätt skulle kunna aktualiseras, behandlas inte. Ägandet av en fastighet medför skatterättsliga konsekvenser för ägaren. Skatterättsliga konsekvenser faller dock utanför uppsatsens syfte och behandlas därför inte.

Principen om dold samäganderätt kan aktualiseras, och är intressant att studera, utifrån många olika perspektiv. Då arbetet annars skulle bli allt för omfattande behandlas enbart frågan om vilken effekt principen, liksom motsvarande rättstillämpning i norsk rätt, kan ha på förhållandet mellan makar och sambor. Av denna anledning behandlas inte betydelsen av principen om dold samäganderätt i förhållande till tredje man. En del fall, som behandlar frågan om samäganderätt i förhållande till tredje man, innehåller dock såväl viktiga som relevanta ställningstaganden från HD och Høyesterett. I de fall en hänvisning förefaller väl motiverad sker hänvisning till dessa rättsfall i fotnot.

Då svensk rättstillämpning jämförs med norsk rättstillämpning görs enbart en jämförelse av principen om dold samäganderätt och frågan om samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad i norsk rätt. Med anledning av uppsatsens syfte sker den komparativa studien enbart i förhållande till norsk rätt. Andra länders rättsordningar kommer således inte att beröras.

Rättspraxis som behandlar principen om dold samäganderätt utgör ett omfattande material som har utvecklats under många år. Av utrymmesskäl, samt för att på bästa vis kunna besvara de uppställda frågeställningarna, måste studien av rättsfall begränsas i tid. I arbetet redovisas enbart rättsfall som har behandlats under perioden 1975-2016. Att djupare analysera rättsfall som har behandlats tidigare skulle falla utanför uppsatsens syfte.

HD har givit uttryck för att principen om dold samäganderätt inte ska begränsas till att omfatta en åretruntbostad. Detta har motiverats med att en fritidsbostad, i lägre eller högre grad, kan användas som åretruntbostad och att en familj i det enskilda fallet kan en välja att göra en större investering i en fritidsbostad än i en åretruntbostad.²⁴ Mot denna bakgrund behandlas inte enbart rättsfall som behandlar principen om dold samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad, så som den definieras i Äktenskapsbalken och sambolagen. Principens tillämplighet på makar och sambors fritidsbostad behandlas också. I syfte att på bästa vis kunna följa domstolens resonemang studeras enbart rättsfall där domstolen behandlar

²⁴ NJA 2008 s. 826. Målet redogörs för under avsnitt 4.

och resonerar kring det ekonomiska tillskott som kan motivera dold samäganderätt.

1.6 Forskningsläge

Principen om dold samäganderätt är ett intressant och tämligen väl utforskat område. Mig veterligen har en undersökning som denna, då rättstillämpningen och rättsutvecklingen i svensk och norsk rätt undersöks, inte skett. Föreliggande undersökning kan därmed anses ha ett visst nyhetsvärde och tidigare forskning kan i olika sammanhang användas som stöd för slutsatser.

I sin avhandling, *Bodelning och bostad - Ekonomisk självständighet eller gemenskap*, behandlar Eva Ryrstedt, professor vid Lunds universitet, såväl regler som principer om samäganderätt. Avhandlingen publicerades år 1998 av Juristförlaget i Lund. Utifrån en analys av Lagberedningens förslag, samt rättspraxis som behandlar principen om dold samäganderätt, diskuterar Ryrstedt principen och dess utveckling i rättspraxis fram till år 1998.

Margareta Brattström, professor vid Uppsala universitet har publicerat artikeln *Dold samäganderätt - en sammanfattning av rättsläget*. Artikeln publicerades i Juridisk tidskrift år 2011. I artikeln redogör Brattström för sin uppfattning om rättsläget, främst utifrån en studie av rättsfall från perioden 1980 – 2008, men även tidigare rättsfall behandlas.

Principen om dold samäganderätt behandlades på nytt av Johan Sandstedt, postdoktor vid Stockholms universitet i artikeln *Evig dold äganderätt?* I artikeln, publicerad i Juridisk tidskrift år 2014 diskuterar Sandstedt utifrån en analys av NJA 2013 s. 632 frågan om preskription av samäganderätt.

Senast utgivet på området är Eva Ryrstedts artikel *Dold samäganderätt - ett familjerättsligt institut i utveckling*, vilken publicerats i JT nr 3 2015/16. I sin artikel diskuterar Ryrstedt principens utveckling i rättspraxis. I artikeln behandlas bland annat kriterier för uppkomst av dold samäganderätt och fråga om principens tillämplighet på andra egendomstyper än det gemensamma hemmet, samt uppkomst av dold samäganderätt till sådan egendom. I artikeln behandlas även frågan om beräkning av äganderättsandelar.

1.7 Disposition

I uppsatsens andra kapitel redogörs för de bodelningsregler, liksom de bestämmelser som behandlar makar och sambors ägarförhållanden, som kommer till uttryck i svensk rätt. Redogörelsen behandlar bestämmelser som berör såväl makar som par som lever i ett samboförhållande. I avsnittet redogörs även för motsvarande bestämmelser i norsk rätt.

I uppsatsens tredje avsnitt följer en inledande genomgång av den svenska principen om dold samäganderätt. Avsikten är att ge läsaren en bakgrund och en insikt i de förutsättningar som ska vara uppfyllda för att principen om dold samäganderätt ska kunna tillämpas. Här följer även en genomgång av lag om samäganderätt, vilken redogör för de konsekvenser som följer av att principen är tillämplig. I avsnittet redogörs på motsvarande vis för rättsläget och rättstillämpningen i norsk rätt.

Avsnitt fyra innehåller ett omfattande rättsfallskapitel med genomgång av rättspraxis från hovrätterna och HD. De studerade rättsfallen behandlar situationen då dold samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad är för handen. I avsnittet riktas särskilt fokus på hur domstolarna resonerar då frågan om uppkomst av samäganderätt är för handen. Särskilt fokus riktas mot domstolarnas motivering av principens tillämpning, samt bedömningen av det tillskott som medför att principen är tillämplig.

I kapitel fem följer en genomgång och analys av norsk rättstillämpning. Liksom i kapitel fyra följer ett rättsfallskapitel med genomgång samt analys av hur domstolarna resonerar då frågan om uppkomst av samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad är för handen. Särskilt fokus riktas mot domstolarnas motivering av principens tillämpning, samt bedömningen av det tillskott som utgör grund för ett berättigat samäganderättsanspråk.

Vart och ett av avsnitten två till fem avslutas med en sammanfattning. Sammanfattningen har till syfte att skapa en röd tråd med ett tydligt sammanhang i texten, samt att belysa och tydliggöra det mest relevanta i vart och ett av avsnitten. Sammanfattningarna kan således sägas ha till syfte att ge läsaren en förståelse för den rättsutveckling som har skett i respektive land.

I avsnitt sex görs en sammanfattning och analys, då de inledande frågeställningarna besvaras.

I avsnitt sju görs en avslutande och fördjupande analys, där likheterna och skillnaderna mellan svensk och norsk rättstillämpning diskuteras.

2. Ägarförhållanden och bodelning

2.1 Terminologi

Inledningsvis ska kort redogöras för terminologin vid ägarförhållanden och bodelning. I såväl svensk som norsk rätt görs en åtskillnad mellan giftorättsgoods, respektive felleseie, och enskild egendom, respektive særeie. Giflorättsgoods och felleseie utgörs av den egendom som ska ingå i bodelning mellan makar när äktenskapet upplöses.²⁵ Förekomsten av giflorättsgoods eller felleseie medför ingen förändring i ägarförhållandena. I svensk rätt förekommer även samboegendom, vilket utgörs av den egendom som ska ingå i bodelning mellan sambor när samboförhållandet upphör.²⁶ Enskild egendom och særeie är egendom som ska undantas från bodelning, om inte makarna avtalar annat.²⁷ Samägd egendom, respektive sameie, utgörs av egendom som ägs av båda parterna tillsammans. För sådan egendom tillämpas särskilda regler.²⁸ Ensamägd egendom, respektive eneeie, utgörs av egendom som inte är samägd och således inte ska omfattas av de särskilda regler som gäller för samägd egendom.²⁹

2.2 Bestämmelser i svensk rätt

2.2.1 Makars och sambors ägarförhållanden

Under ett äktenskap råder var och en av makarna över sin egendom och svarar för sina skulder. Var och en av makarna har således möjlighet att för egen del förvärva egendom, liksom att skuldsätta sig.³⁰ Principen är grundläggande i den egendomsordning som, sedan 1920 års Giftermålsbalk trädde i kraft, gäller för makar.³¹ Det torde vara allmänt känt att makar, om de inte har upprättat ett äktenskapsförord som föreskriver annat, har så kallad giflorätt i varandras egendom. Giflorätt är emellertid inte detsamma som, och ska inte förväxlas med, äganderätt. Giflorätt är ett latent anspråk på att, vid upplösningen av den ekonomiska gemenskapen, få vara med och dela på värdet av den andre makens egendom.³² Enligt huvudprincipen ska ingående av ett äktenskap inte påverka makarnas äganderätt. Motsvarande torde således, enligt allmänna förmögenhetsrättsliga principer, gälla för

²⁵ 10 kap 1§ ÄktB, 58§ 1 st ekteskapsloven. samt Lödrup och Sverdrup (2011) s. 112-113.

²⁶ 8§ 1 st samboL.

²⁷ 10 kap 4§ 1st ÄktB, 42§ 1 st ekteskapsloven samt Lödrup och Sverdrup (2011) s. 112-113.

²⁸ 1§ samäganderättslagen samt Lödrup och Sverdrup (2011) s. 112-113.

²⁹ Lödrup och Sverdrup (2011) s. 112-113.

³⁰ 1 kap 3§ ÄktB.

³¹ Tottie och Teleman (2010) s. 31, kommentaren till 1 kap 3§.

³² Agell och Brattström (2011), s. 52.

parter som ingår samboförhållande. Att ingå äktenskap, eller att leva tillsammans i ett samboförhållande medför således inte att parterna förvärvar äganderätt till varandras egendom. Ett ägarförvärv sker först i bodelningen, om någon av makarna eller samborna tillskiftas egendom från den andre maken eller sambon.³³

Frågan om vem av makarna eller samborna som äger vad behandlas inte i Äktenskapsbalken, inte heller i sambolagen. För att avgöra ägarfrågor mellan makar och sambor tas istället utgångspunkt i allmänna förmögenhetsrättsliga principer.³⁴ Enligt huvudprincipen innebär detta att den som faktiskt har köpt eller senare bekostat viss egendom, eller är avtalspart, också blir ägare av densamma.³⁵ Mot bakgrund av allmänna förmögenhetsrättsliga principer kan frågan om vems medel som har använts för betalning, eller vem som har ådragit sig eventuell skuld för förvärvet, vara av betydelse för bedömningen av ägarfrågan.³⁶

2.2.2 Makars och sambors gemensamma bostad

Makars och sambors gemensamma bostad utgörs av fast egendom som parterna, eller någon av dem, innehar med tomträtt, om det finns en byggnad inom egendomen som är avsedd att utgöra parternas gemensamma bostad.³⁷ Parternas gemensamma bostad utgörs även av fast egendom med byggnad på som makarna eller samborna, eller någon av dem, eller någon av dem innehar med nyttjanderätt. Detta förutsätter att byggnaden är avsedd att utgöra parternas gemensamma bostad.³⁸

Ett köp av fast egendom är ett formalavtal. I Jordabalken uppställs formkrav som måste vara uppfyllda för att köpehandlingen ska vara giltig. Köp av fast egendom förutsätter att en köpehandling upprättas och undertecknas av både köparen och säljaren. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om köpeskillingen samt en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen.³⁹ Om köpet inte uppfyller formkraven är köpet ogiltigt.⁴⁰ Motsvarande formkrav gäller om en fastighet förvärvas genom byte eller gåva.⁴¹ Syftet med överlåtelseförklaringen är att det tydligt ska framgå att avtalet syftar till en omedelbar överflyttning av äganderätten. Det är inte möjligt att, som vid förvärv av lös egendom, avtala om att äganderätten ska övergå vid en senare tidpunkt än vid avtalstillfället.⁴² Då köpet har genomförts ska förvärvaren av fastigheten söka lagfart.⁴³ Lagfarten innebär

³³ Teleman (1998) s. 26.

³⁴ Tottie och Teleman (2010) s. 31, kommentaren till 1 kap 3§.

³⁵ Tottie och Teleman (2010) s. 31-32, kommentaren till 1 kap 3§, jfr Agell och Brattström (2011) s. 52.

³⁶ Brattström (2011) s. 314.

³⁷ 7 kap 4§ ÄktB 5§ 1p samboL.

³⁸ 7 kap 4§ ÄktB 5§ 2p samboL.

³⁹ 4 kap 1§ 1st JB.

⁴⁰ 4 kap 1§ 3 st JB.

⁴¹ 4 kap 28-29§§ JB.

⁴² Zeteo, kommentaren till JB 4 kap 1§ JB.

⁴³ 20 kap 1§ 1st JB.

att den som förvärvat fastigheten skrivs in som ägare i fastighetsregistret, vilket är Sveriges officiella register över hur marken i vårt land är indelad och över vem som äger vilken mark.⁴⁴ Lagfart ska sökas inom tre månader från förvärvet av fastigheten.⁴⁵

Hysesrätt, bostadsrätt liksom annan liknande rätt till byggnad eller del av byggnad, utgör parternas gemensamma bostad om denna är avsedd att utgöra deras gemensamma bostad.⁴⁶ Motsvarande gäller för en lägenhet som makarna eller samborna, eller någon av dem, har rätt att framledes förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal. Detta förutsätter att rätten till framtida förvärv gäller en lägenhet som, när avtalet träffas är avsedd att utgöra parternas gemensamma hem.⁴⁷

Den bostad som är avsedd att utgöra parternas gemensamma bostad ska, utöver ovan nämnda förutsättningar, huvudsakligen användas för detta ändamål.⁴⁸ Den gemensamma bostaden kan således utgöras av såväl fast som lös egendom, som innehåses med äganderätt eller nyttjanderätt. Vad avser förvärv av äganderätt till fast egendom, samt tomträtt och bostadsrätt uppställer lagen krav på viss form för förvärvets giltighet. Till makar och sambors gemensamma bostad räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål.⁴⁹

2.2.3 Bodelning mellan makar

Ett äktenskap upplöses genom ena makens död, eller genom äktenskapsskillnad.⁵⁰ När ett äktenskap upplöses ska makarnas egendom fördelas mellan dem genom bodelning. En bodelning behöver dock inte göras om makarna endast har enskild egendom, och ingen av dem begär att få överta bostad eller bohag från den andra maken.⁵¹ All egendom som utgör giftorättsgods ska ingå i bodelningen.⁵² En makes egendom är giftorättsgods om den inte är enskild egendom.⁵³ Enskild egendom utgörs av egendom som har gjorts till enskild i äktenskapsförord, egendom som en make har fått i gåva, arv eller testamente av någon annan än den andra maken med villkoret att egendomen skall vara mottagarens enskilda.⁵⁴ Om inget annat har föreskrivits utgör avkastning av enskild egendom giftorättsgods.⁵⁵

⁴⁴ Lantmäteriet, sökord ”fastighetsregistret” (hämtat 2016-02-14).

⁴⁵ 20 kap 2§ 1st JB.

⁴⁶ 7 kap 4§ ÄktB 5§ 3p samboL.

⁴⁷ 7 kap 4§ ÄktB, 5§ 4 p samboL.

⁴⁸ 7 kap 4§ 1-4p ÄktB, 5§ 1-4 p samboL.

⁴⁹ 7 kap 4§ 4 st ÄktB och 7§ samboL.

⁵⁰ 1 kap 5§ ÄktB.

⁵¹ 9 kap 1§ ÄktB.

⁵² 10 kap 1§ ÄktB.

⁵³ 7 kap 1§ ÄktB.

⁵⁴ 7 kap 2§ 1st ÄktB.

⁵⁵ 7 kap 2§ 2st ÄktB.

När ett äktenskap upplöses ska makarnas egendom fördelas mellan dem genom bodelning.⁵⁶ Bodelning med anledning av äktenskapsskillnad ska förrättas när äktenskapet har upplösts. Detta innebär att bodelning ska förrättas när en dom på äktenskapsskillnad har vunnit laga kraft.⁵⁷ Om äktenskapet upplöses med anledning av ena makens bortgång ska bodelningen förrättas av efterlevande make samt den avlidne makens arvingar och universella testamentstagare.⁵⁸ Bodelning ska göras med utgångspunkt i egendomsförhållandena per den dag då talan om äktenskapsskillnad väcktes, eller den dag då dödsfallet inträffade.⁵⁹ Om makarna är överens kan de också, efter en skriftlig anmälan till Skatteverket, fördela sina tillgångar genom bodelning under bestående äktenskap. Anmälan ska registreras av Skatteverket.⁶⁰ Bodelning ska förrättas av makarna tillsammans. Över bodelningen ska en handling, ett bodelningsavtal, upprättas och undertecknas av båda makarna.⁶¹

I bodelningen ska värdet av vardera makens andelar i boet beräknas.⁶² Varje make får i skälig omfattning undanta kläder och andra föremål som maken har uteslutande till sitt personliga bruk, liksom personliga presenter, från bodelningen. Om ena maken är avliden, gäller denna rätt endast för den efterlevande maken.⁶³ Vid beräkningen av värdet av respektive makes andel ska så mycket avräknas från vad en makes giftorättsgods utgör, att det täcker de skulder som maken hade per dagen då talan om äktenskapsskillnad väcktes eller dödsfallet inträffade.⁶⁴ Värdet av de tillgångar som återstår av giftorättsgodset ska, efter avdrag för skulder, läggas samman. Värdet av tillgångarna ska därefter delas lika mellan makarna.⁶⁵ Med ledning av det värde som har beräknats ska tillgångarna fördelas mellan makarna på lotter. Varje make har rätt att på sin lott i första hand få sin egendom eller den del av denna som den maken önskar.⁶⁶ Om resultatet av en bodelning, med hänsyn till äktenskapets längd, makarnas ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt, ska bodelningen jämkas på så sätt att den förstnämnda maken får behålla mer av sitt giftorättsgods.⁶⁷ Detta gäller dock inte om äktenskapet upplöses i anledning av ena makens död.⁶⁸

⁵⁶ 9 kap 1§ 1 st ÄktB.

⁵⁷ 9 kap 4§ ÄktB och 5 kap 6§ ÄktB.

⁵⁸ 9 kap 5§ ÄktB.

⁵⁹ 9 kap 2§ 1st ÄktB.

⁶⁰ 9 kap 1§ 2st ÄktB.

⁶¹ 9 kap 5§ ÄktB.

⁶² 11 kap 1§ ÄktB.

⁶³ 10 kap 2§ ÄktB.

⁶⁴ 11 kap 2§ 1st ÄktB.

⁶⁵ 11 kap 3§ ÄktB.

⁶⁶ 11 kap 7§ ÄktB.

⁶⁷ 12 kap 1§ 1 st ÄktB.

⁶⁸ 12 kap 1§ 2 st ÄktB.

2.2.4 Bodelning mellan sambor

När ett samboförhållande upphör ska samboegendomen, efter begäran av någon av samborna, fördelas mellan dem genom bodelning.⁶⁹ Samboegendom utgörs av sambornas gemensamma bostad och bohag, om egendomen förvärvats för gemensamt bruk.⁷⁰ Egendom som en sambo har fått i gåva, arv eller erhållit genom ett testamente med villkoret att egendomen ska vara mottagarens egna utgör inte samboegendom.⁷¹

Bodelning ska göras med utgångspunkt i sambornas egendomsförhållanden den dag då samboförhållandet upphörde.⁷² I bodelningen ska vardera sambons andelar i samboegendomen beräknas.⁷³ Vid beräkningen av sambornas andelar ska så mycket avräknas från vad en sambo äger av egendomen, att det täcker de skulder som sambon hade när samboförhållandet upphörde.⁷⁴ Det som återstår av samboegendomen efter avdrag för skulder ska läggas samman. Värdet av de tillgångar som återstår av samboegendomen ska, efter avdrag för skulder, delas lika mellan samborna.⁷⁵ Med ledning av det värde som har beräknats ska samboegendomen fördelas mellan samborna på lotter.⁷⁶

2.3 Bestämmelser i norsk rätt

2.3.1 Makars och sambors ägarförhållanden

Ingående av ett äktenskap medför, som utgångspunkt, inte några begränsningar i en makes rätt att råda över sina tillgångar.⁷⁷ Vardera maken äger och disponerar således över sina tillgångar som den vill. En make kan dock inte pantsätta, sälja eller ge bort egendom som används som, eller är knutet till, makarnas gemensamma bostad.⁷⁸ Liksom i svensk rätt svarar vardera maken för sina egna skulder, en make kan inte med bindande verkan ingå en skuldförbindelse för den andra makens räkning.⁷⁹ En make får dock under pågående äktenskap ingå sådana vardagliga avtal som är nödvändiga för det gemensamma hushållet, liksom avtal som ingås för att täcka vardera makens nödvändiga behov. Avtal av sådan beskaffenhet anses med bindande verkan ha ingåtts av båda makarna, om inte särskilda omständigheter föranleder att avtalet ska betraktas som ogiltigt.⁸⁰

⁶⁹ 8§ 1 st samboL.

⁷⁰ 3§ samboL. HD har i NJA 1997 s. 227 betonat att en fastighetsandel som förvärvats genom gåva av den andre sambon inte utgör samboegendom, detta då egendomen inte kan anses vara förvärvad för gemensamt begagnande.

⁷¹ 4§ samboL.

⁷² 8§ 1 st samboL.

⁷³ 12§ samboL.

⁷⁴ 12§ 1st samboL.

⁷⁵ 14§ samboL.

⁷⁶ 16§ samboL.

⁷⁷ 31§ 1 st ekteskapsloven.

⁷⁸ 32§ ekteskapsloven.

⁷⁹ 40§ ekteskapsloven.

⁸⁰ 41§ 1st ekteskapsloven.

Egendom som förvärfvas av båda makarna utgör makarnas ”sameie”, det vill säga deras gemensamma egendom. Ingen av makarna har ensamrätt eller ensam bestämmanderätt till makarnas sameie.⁸¹ Om inget annat är avtalat mellan makarna tillämpas en särskild lag om samäganderätt, Lov om sameige (sameigelova), på frågor som rör makarnas samägda egendom.⁸²

Att leva i ett samboförhållande är en vanlig och allmänt accepterad samlevnadsform även i Norge. År 2007 levde var fjärde man och kvinna, som bodde tillsammans, i ett samboförhållande.⁸³ Norsk rätt innehåller ingen legaldefinition av begreppet sambo. En vanlig definition är dock att ett samboförhållande uppstår när två personer lever tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.⁸⁴ I Norge har behovet av, liksom möjligheterna att lagstifta om samboförhållanden diskuterats. Än så länge finns dock ingen särskild lagstiftning som behandlar sambors förmögenhetsförhållanden. Om inget annat har avtalats äger vardera sambon de tillgångar han eller hon fört med sig i samboförhållandet. Vardera sambon äger även den förvärvsinkomst, liksom samtliga gåvor, som tillfaller honom eller henne. Av allmänna förmögenhetsrättsliga principer följer att sambor endast kan ingå skuldförbindelser för egen räkning. Principen är således densamma som för makar, det finns dock inget undantag som ger en sambo möjlighet att ingå sådana vardagliga avtal som är nödvändiga för det gemensamma hushållet, eller avtal som ingås för att täcka vardera sambons nödvändiga behov.⁸⁵

För att avgöra ägarförhållanden mellan makar och sambor tas utgångspunkt i allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Om egendom förvärfvas genom köp från tredje man är, som utgångspunkt, den make eller sambo som är part i avtalet ägare till egendomen. Om egendom förvärfvas genom gåva eller arv avgörs ägarförhållandet genom en tolkning av gåvohandlingen eller testamentet.⁸⁶

Vid bedömningen av vem av makarna som har förvärvat viss egendom ska inte enbart frågan om vem som har betalat för egendomen beaktas. Vid bedömningen ska även makarnas arbete i det gemensamma hemmet beaktas.⁸⁷ Denna bestämmelse kan frångås genom att makarna ingår ett avtal. Om avtalet innebär överföring av gåva ska ett sådant avtal ingås genom upprättande av ett äktenskapsförord.⁸⁸ För sambor föreligger ingen lagfäst bestämmelse om att sambornas arbete i det gemensamma hemmet ska beaktas vid bedömningen av vem av samborna som har förvärvat viss egendom. Det framgår dock av rättspraxis att en sambos arbete i det

⁸¹ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 126-127.

⁸² 31§ 2st ekteskapsloven.

⁸³ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 333-334 samt s. 336.

⁸⁴ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 336-337.

⁸⁵ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 338.

⁸⁶ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 132 och s. 340.

⁸⁷ 31§ 3st ekteskapsloven, se även den s.k. *Husmordommen*; Rt 1975 s. 220 som redogörs för under avsnitt 5.

⁸⁸ Ot.prp.nr 28 (1990-1991) *Merknader til de enkelte paragrafene*, side 48, kommentaren till 31§

gemensamma hemmet, liksom dennes bidrag för bruk av egendomen, ska ges relevans vid bedömningen.⁸⁹

2.3.2 Makar och sambors gemensamma bostad

Norsk rätt innehåller ingen lagstadgad definition, motsvarande den i Sambolagen och Äktenskapsbalken, om vad som utgör makar och sambors gemensamma bostad. Rimligtvis torde dock den fastighet, hyresrätt eller bostadsrätt där makarna eller samborna bor tillsammans anses utgöra parternas gemensamma bostad.

Norsk rätt innehåller inga bestämmelser som motsvarar de i Jordabalken uppställda formkraven för köp av fast egendom.⁹⁰ Ett giltigt förvärv förutsätter således inte upprättande av ett avtal som anger vem som är köpare. Genom en så kallad tinglysning, vilket motsvarar den svenska bestämmelsen om krav på lagfart, anges och registreras dock vem som är ägare till den fasta egendomen.⁹¹ Uppgiften om förvärvet ska registreras hos Tinglysingsdivisjonen i Kartverket, vilket är den myndighet som ansvarar för all tinglysning i Norge. Tinglysningen registreras i *grunnboka*, ett offentligt register över samtliga tinglysta dokument för fast egendom.⁹²

2.3.3 Bodelning mellan makar och sambor

Ett äktenskap upplöses genom ena makens död eller genom äktenskapsskillnad.⁹³ När en dom på äktenskapsskillnad har meddelats kan en av makarna begära att bodelning ska förrättas.⁹⁴ Bodelning ska även förrättas om makarna i ett äktenskapsförord har avtalat att deras tillgångar ska fördelas genom bodelning.⁹⁵ Om en av makarna avlider efter att en dom på äktenskapsskillnad har meddelats har den avlidne makens arvingar rätt att begära att bodelning ska förrättas.⁹⁶ En make har rätt att begära att bodelning ska förrättas om den andre maken har misskött sina ekonomiska förhållanden på så vis att det innebär risk för att familjen ska förlora den gemensamma bostaden. I ett sådant fall kan domstolen besluta att bodelning ska förrättas.⁹⁷

Utgångspunkten vid bodelning är att makarnas samlade tillgångar, efter avdrag för skulder, ska delas lika mellan makarna.⁹⁸ Bodelning ska göras med utgångspunkt i makarnas förmögenhetsförhållanden den dag då

⁸⁹ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 341.

⁹⁰ Agell, (2003) s. 119, jfr 4 kap 1§ 1st JB.

⁹¹ 55§ 2st ekteskapsloven och 1§ tinglysningsloven.

⁹² Høgetveit Berg och Bråthen-Otterberg, (2009) s. 47-48, se även Kartverket, sökord ”Tinglysning” (Hämtat 2016-02-14).

⁹³ 19§ ekteskapsloven.

⁹⁴ 57§ a ekteskapsloven.

⁹⁵ 57§ b ekteskapsloven.

⁹⁶ 57§ 2st ekteskapsloven.

⁹⁷ 57§ e ekteskapsloven.

⁹⁸ 58§ 1 st ekteskapsloven.

ansökan om separation eller äktenskapsskillnad inkom till rätten, eller det datum då makarnas samliv upphörde om detta skedde först.⁹⁹

Makar kan, genom upprättande av en så kallad ektepakt, avtala att deras tillgångar ska undantas från bodelning. Vid upprättande av en ektepakt utgör de avsedda tillgångarna makarnas *særeie*, det vill säga makarnas enskilda egendom.¹⁰⁰ Avtalet kan vara tidsbegränsat, villkorat eller begränsas till att gälla en av makarnas tillgångar, eller att utgöra hela eller delar av makarnas tillgångar.¹⁰¹ I en ektepakt kan makarna avtala att *særeie* inte ska gälla vid bodelning efter den ene makens död.¹⁰²

Från bodelningen får en make, genom skjevdelning, undanta värdet av förmögenhetsmassa som kan hänföras till medel som maken hade innan äktenskapet ingicks. Motsvarande gäller för egendom som senare har förvärvats genom arv, eller som erhållits i gåva från den andre maken.¹⁰³ Rätten att undanta förmögenhetsmassa kan dock, helt eller delvis, falla bort om det skulle föranleda ett resultat som är uppenbart orimligt. Vid bedömningen ska särskild vikt läggas vid äktenskapets varaktighet samt makarnas insats för familjen.¹⁰⁴ Även annan egendom får undantas från bodelningen om starka skäl talar för det.¹⁰⁵

Om det inte är uppenbart orimligt kan en make hålla egendom som uteslutande har tjänat till makens personliga bruk utanför bodelningen.¹⁰⁶ Tillgångar som genom ektepakt har gjorts till *særeie* ska undantas från bodelning.¹⁰⁷ Om en make genom bidrag till familjens underhåll, genom arbete eller på annat vis i väsentlig grad har medverkat i förvärvet till den andre makens *særeie* kan han eller hon tillerkännas rätt till vederlag från den andra maken.¹⁰⁸

I norsk rätt finns ingen särskild lagstiftning som behandlar sambors förmögenhetsförhållanden eller hur dessa ska behandlas när samboförhållandet upphör.¹⁰⁹ För sambors gemensamma bostad är dock en särskild lag, *Husstandsfellesskapsloven*, tillämplig. Lagen behandlar bland annat sambors rätt att under särskilda omständigheter få rätt att överta den gemensamma bostaden. Lagen är tillämplig då ogifta personer bor och har bott tillsammans under minst två år, alternativt då de har eller väntar gemensamma barn. Lagen förutsätter således inte att parterna har bott tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.¹¹⁰ Om samboförhållandet upphör med

⁹⁹ 60§ 1 st a ekteskapsloven.

¹⁰⁰ 42§ 1 st ekteskapsloven.

¹⁰¹ 42§ 2 st ekteskapsloven.

¹⁰² 42§ 3 st ekteskapsloven.

¹⁰³ 59§ 1 st ekteskapsloven.

¹⁰⁴ 59§ 2 st ekteskapsloven.

¹⁰⁵ 59§ 3 st ekteskapsloven.

¹⁰⁶ 61§ a ekteskapsloven.

¹⁰⁷ 42§ 1st ekteskapsloven.

¹⁰⁸ 73§ ekteskapsloven.

¹⁰⁹ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 338.

¹¹⁰ 1-3§§ *husstandsfellesskapsloven*.

anledning av dödsfall tillämpas särskilda bestämmelser om arvskifte i *Skifteloven*.¹¹¹ Fråga om arvskifte samt övertagande av bostad faller utanför uppsatsens syfte och behandlas således inte närmare.

Om inget annat har avtalats äger vardera sambon de tillgångar han eller hon fört med sig i samboförhållandet. Om ingen lag behandlar frågan om den ekonomiska fördelningen bestäms den ekonomiska bodelningen av allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Utgångspunkten är därmed att vardera sambon tar den egendom han eller hon fört med sig i samboförhållandet. Var och en av samborna behåller sina tillgångar och svarar för sina skulder.¹¹² I undantagsfall, om särskilda skäl föreligger, kan en sambo göra anspråk på att utfå vederlag av den andre sambon i bodelningen. Sådana särskilda omständigheter kan anses föreligga om den ena sambon, under samboförhållandet, på olika sätt har berikat den andre genom hemarbete. Denna prövning tar sin utgångspunkt i om den ene sambon har givit den andre sambon en betydande ekonomisk fördel, samt om ett anspråk på vederlag framstår som rimligt.¹¹³

2.4 Sammanfattning och jämförelse

I såväl Sverige som i Norge råder sambor och makar över sina egna tillgångar och svarar för sina egna skulder.¹¹⁴ En make eller sambo kan således inte med bindande verkan ingå skuldförbindelse för den andre maken eller sambons räkning.¹¹⁵ Norsk rätt innehåller, till skillnad från svensk rätt, en undantagsregel som tillåter att en make ingår sådana vardagliga avtal som är nödvändiga för det gemensamma hushållet. Undantagsregeln ger även en make rätt att ingå avtal som ingås för att täcka vardera makens nödvändiga behov. Om inte särskilda omständigheter föranleder att avtalet ska betraktas som ogiltigt ska ett sådant avtal med bindande verkan anses vara ingånget av båda makarna.¹¹⁶

I Norge och Sverige tillämpas samma principer för bodelning mellan makar, i båda länderna tillämpas den så kallade likadelningsprincipen. Efter avdrag för skulder ska makarnas tillgångar, om de inte har gjorts till enskild egendom i ett äktenskapsförord, fördelas lika mellan makarna.¹¹⁷ Bestämmelserna skiljer sig dock åt om ett samboförhållande upplöses. Enligt svensk lag ska sambors samboegendom, det vill säga den bostad och det bohag som är införskaffat för sambornas gemensamma bruk,

¹¹¹ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 338.

¹¹² Lødrup och Sverdrup (2011) s. 346.

¹¹³ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 347-348. För vidare läsning: se även Norges Høyesterett 2011-09-19, Dom: HR-2011-1739-A. I.

¹¹⁴ 1 kap 3§ ÄktB och 31§ 1 st ekteskapsloven.

¹¹⁵ 1 kap 3§ ÄktB och 40§ ekteskapsloven.

¹¹⁶ 41§ 1st ekteskapsloven.

¹¹⁷ 11 kap 3§ ÄktB och 58§ 1 st ekteskapsloven.

fördelas lika mellan samborna efter avdrag för skulder.¹¹⁸ I norsk rätt finns ingen lag som behandlar sambors ägarförhållanden, eller frågan om hur sambornas egendom ska fördelas om samboförhållandet upplöses. Om inget annat har avtalats äger vardera sambon de tillgångar han eller hon fört med sig i samboförhållandet.¹¹⁹ Utgångspunkten, när ett samboförhållande upphör är att vardera sambon får den egendom han eller hon fört med sig i samboförhållandet. En väsentlig skillnad mellan de båda ländernas bestämmelser utgörs av möjligheten till skjevdelening i norsk rätt. Skjevdeleningsregeln ger en make möjlighet att undanta värdet av förmögenhetsmassa som kan hänföras till medel som maken hade innan äktenskapet ingicks.¹²⁰ Motsvarande möjlighet finns inte i svensk rätt. Enligt svensk rätt kan en bodelning, genom skevdelening, istället jämkas om resultatet förefaller orimligt.¹²¹

Gemensamt för båda länderna är att, då frågan om ägande till viss egendom ska avgöras, utgångspunkt tas i allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Vid bedömningen av vem som har förvärvat viss egendom tas således utgångspunkt i avtalsunderlaget. Om egendom förvärvas genom köp från tredje man är, som utgångspunkt, den make eller sambo som är part i avtalet ägare till egendomen. Enligt norsk rätt ska en make eller sambos arbete i hemmet tillmätas betydelse då fråga om förvärv av viss egendom är för handen. En make eller sambo kan således, vid ett senare tillfälle, arbeta sig in i samäganderätt. Motsvarande bedömning är inte tillämplig enligt svensk rätt. Väsentligt för bedömningen i norsk rätt är om maken eller sambon, genom sitt arbete i det gemensamma hemmet, har möjliggjort för den andra maken eller sambon att förvärva den aktuella egendomen.

¹¹⁸ 14§ samboL.

¹¹⁹ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 338 och s. 346.

¹²⁰ 59§ 1 st ekteskapsloven.

¹²¹ 12 kap 1§ 1 st ÄktB.

3. Uppkomst av samäganderätt

3.1 Allmänt om samäganderätt

3.1.1 Allmänt om samäganderätt enligt svensk rätt

Samäganderättslagen är tillämplig om två eller flera personer gemensamt äger en bostadsfastighet. Vid ett sådant förhållande är parterna samägare till egendomen. Om inget annat ägarförhållande kan visas ska var och en av delägarna anses äga varsin lika stor andel av egendomen.¹²² Varken samäganderättslagen eller någon annan lag behandlar eller anger förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt mellan makar och sambor. Samäganderättslagen är inte uttryckligen tillämplig på makars och sambors bostadsrätt. Av rättspraxis framgår dock att lagen kan tillämpas analogt på bostadsrätter. I sina skäl har HD betonat att samäganderättslagen inte kan anses innefatta en helt tidsenlig reglering av rättsområdet, varför domstolarna måste ha stor frihet att beakta rättsutvecklingen när lagen tillämpas. Ställningstagandet motiverades med att bostadsrätter är en viktig tillgång för många människor samt att äganderätten till en bostadsrätt är nära besläktad med äganderätten till en fastighet, som uttryckligen omfattas av samäganderättslagen.¹²³

Samäganderätt kan vara såväl öppen som dold. Öppen samäganderätt föreligger om parternas deläggande är allmänt iakttagbart och redovisas öppet. Så kallad dold samäganderätt föreligger om samägandet inte syns utåt. En sådan situation kan föreligga om inte båda parterna har undertecknat en köpehandling. I ett sådant fall framstår endast den ena maken eller sambon utåt som ägare.¹²⁴

En andel av egendom som är föremål för samäganderätt utgör en andel av hela egendomen. Andelen beskrivs ofta som en ideell andel, där ordet ”ideell” avser en abstrakt andel i egendomen. Andelen utgör således ingen konkret andel av egendomen. Ägaren av den ideella andelen förfogar, tillsammans med övriga andelsägare över egendomen.¹²⁵ Om inget annat är avtalat mellan delägarna äger var och en av delägarna rätt att hos tingsrätten begära att den samägda egendomen ska bjudas ut till försäljning vid offentlig auktion. Ett förordnande om försäljning vid offentlig auktion får inte meddelas om en delägare anger synnerliga skäl för anstånd med försäljningen.¹²⁶ I samband med ett förordnande om offentlig auktion ska rätten, om det yrkas av någon delägare, bestämma ett pris under vilket egendomen inte får säljas för.¹²⁷ Delägarnas beslut om att anta eller förkasta

¹²² 1§ samäganderättslagen.

¹²³ Se NJA 1985 s. 478. Målet behandlar frågan om utmätning av egendom och redovisas därför inte vidare.

¹²⁴ Ryrstedt (1998) s. 62, jfr prop 1986/87:1, s. 57-59.

¹²⁵ Gregow (2016) s. 31-32.

¹²⁶ 6§ samäganderättslagen.

¹²⁷ 9§ 1st samäganderättslagen.

ett anbud är gällande om samtliga delägare är närvarande vid auktionen och överens om beslutet.¹²⁸ I annat fall ska det högsta budet som lämnas vid auktionen antas, om detta inte understiger det pris som har bestämts av tingsrätten.¹²⁹ För kostnader som kan hänföras till förvaltning av egendomen svarar var och en av delägarna för den andel som motsvarar deras ägarandel.¹³⁰

3.1.2 Allmänt om samäganderätt enligt norsk rätt

Sameigelova är tillämplig om två eller flera personer gemensamt äger egendom. Vid ett sådant förhållande är parterna samägare till egendomen.¹³¹ Om inget annat ägarförhållande kan visas anses var och en av delägarna äga lika stor andel av egendomen.¹³² Lagen behandlar dock inte, och anger inte, förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt till lös egendom mellan makar eller sambor.

Var och en av delägarna svarar för den andel av de fasta kostnader som belöper på egendomen, som motsvarar deras ägarandel i egendomen. Detsamma gäller för samtliga utgifter som hänför sig till investeringar som samtliga delägare kan få nytta av.¹³³ Enligt samma princip ska samtliga intäkter som kan härledas till egendomen, fördelas mellan delägarna. Var och en av delägarna ska således då lika stor andel av intäkten, som motsvarar deras andel av egendomen.¹³⁴

Under förutsättning att delägaren lämnar varsel inom en rimlig tidsfrist har var och en av samägarna rätt att få samägandeförhållandet upplöst.¹³⁵ Om det inte är möjligt att dela den aktuella egendomen har den samägare som önskar få samägandeförhållandet upplöst rätt att begära tvångsförsäljning av egendomen.¹³⁶ Om den samägda egendomen ska byta ägare har de befintliga samägarna förköpsrätt. De befintliga samägarna har då rätt till förtur att få sitt bud accepterat. Om flera samägare lägger samma bud, men inte vill samäga egendomen ska det först meddelade budet accepteras.¹³⁷

¹²⁸ 12§ 1st samäganderättslagen.

¹²⁹ 12§ 2st samäganderättslagen.

¹³⁰ 15§ samäganderättslagen.

¹³¹ 1§ sameigelova.

¹³² 2§ 1 st sameigelova.

¹³³ 9§ 1st sameigelova.

¹³⁴ 9§ 2st sameigelova.

¹³⁵ 15§ 1st sameigelova.

¹³⁶ 15§ 2 st sameigelova.

¹³⁷ 11§ 2 st sameigelova.

3.2 Principen om dold samäganderätt enligt svensk rätt

3.2.1 Principen om dold samäganderätt - en princip som har utvecklats i rättspraxis

Principen om dold samäganderätt har utvecklats i rättspraxis alltsedan år 1980.¹³⁸ Under vissa förutsättningar har HD varit villig att intolka en tyst överenskommelse om samägande i samband med köpet. För att en sådan tyst överenskommelse ska anses föreligga måste vissa förutsättningar vara uppfyllda. För det första ska en av parterna ha köpt egendomen i sitt eget namn, men för parternas gemensamma bruk. För det andra ska den andra parten ha möjliggjort eller åtminstone underlättat förvärvet genom ett ekonomiskt tillskott och den formelle köparen måste, för det tredje, antas ha insett syftet bakom det ekonomiska tillskottet. Mot bakgrund av de angivna förutsättningarna kan man dra slutsatsen att det har förelegat en gemensam vilja hos parterna att den egendom, som inköpts i den ena makens eller sambons namn, ska vara samägd av båda parterna.¹³⁹ Dold samäganderätt kan således sägas vila på avtalsrättslig grund. Parternas presumerade överenskommelse om samäganderätt, inte köpehandlingen, avgör bedömningen av ägarförhållandet.¹⁴⁰ Dold samäganderätt innebär en presumtion om att det föreligger en gemensam partsavsikt om samägande om rekvisiten ovan är uppfyllda.¹⁴¹ Genom att bevisa att minst ett av rekvisiten inte är uppfyllda kan presumtionen brytas.¹⁴² Följden av principens tillämpning är att makar och sambor kan samäga egendom i fler fall, än om ägarförhållandena hade avgjorts i enlighet med allmänna förmögenhetsrättsliga principer.¹⁴³ I rättspraxis betonas att principen inte bör ges en vidare innebörd än att den omfattar situationen då den ena maken eller sambon har köpt egendom för familjens bruk.¹⁴⁴

Principen om dold samäganderätt har utvecklats i rättspraxis och tillämpningen har förändrats med åren. I tidigare rättspraxis uppställdes tre förutsättningar för principens tillämpning. Dessa förutsättningar utgjordes av att bostaden förvärvats för att användas som gemensam bostad, att den av makarna eller samborna som inte angivits som köpare i köpehandlingarna på något sätt hade bidragit ekonomiskt till förvärvet och att båda makarna eller samborna hade haft för avsikt att de skulle äga bostaden tillsammans. Numera tycks HD göra skillnad mellan en huvudregel och vad som benämns som presumtionsregel. Huvudregeln förutsätter att det förelegat en gemensam partsavsikt om att båda makarna eller samborna ska vara ägare. Mot bakgrund av den gemensamma partsavsikten antas ett underförstått

¹³⁸ En allmänt rådande uppfattning är att utvecklingen av principen började med HD:s resonemang i NJA 1980 s. 705.

¹³⁹ Agell och Brattström (2011) s. 76.

¹⁴⁰ jfr Brattström (2011) s. 316.

¹⁴¹ Agell och Brattström (2011) s. 76.

¹⁴² Se Brattström (2011) s. 318.

¹⁴³ Jfr Ryrstedt (2016) s. 602.

¹⁴⁴ NJA 2008 s. 826 som redogörs för i avsnitt 4.

avtal om samägande föreligga mellan parterna.¹⁴⁵ Enligt HD:s uttalanden torde huvudregeln förutsätta att det vid tidpunkten för förvärvet förelåg en gemensam avsikt mellan makarna eller samborna om gemensamt ägande.¹⁴⁶ Vid bedömningen ska samtliga omständigheter i det enskilda fallet beaktas. Bedömningen ska göras utifrån förhållandena vid tiden för förvärvet.¹⁴⁷ Detta hindrar dock inte att domstolen tar hänsyn till senare inträffade omständigheter. Dessa omständigheter utgör i sådana fall bevis om parternas inställning vid förvärvet. I rättspraxis betonas att senare inträffade förhållanden kan vara av bevisvärde för frågan om samäganderätt.¹⁴⁸

Presumptionsregeln förutsätter att egendomen har förvärvats för gemensamt bruk och att den make eller sambo som inte är angiven som köpare har bidragit ekonomiskt till förvärvet. Enligt HD:s uttalanden utgör dessa omständigheter en utgångspunkt, men inte mer, för att egendomen ägs gemensamt av makarna eller samborna.¹⁴⁹ I doktrin beskrivs förändringen beskrivs som en justering och precisering av förutsättningarna för uppkomst av dold samäganderätt. I doktrin lyfts även åsikten att HD, i de första fallen som behandlade frågan om dold samäganderätt, verkar ha ”tänkt fel” i fråga om kravet att parterna haft för avsikt att äga bostaden gemensamt. Genom uttalanden i senare rättspraxis har förutsättningarna för uppkomst av dold samäganderätt stramats upp.¹⁵⁰

Vid tillämpningen av presumptionsregeln torde rekvisitet om det ekonomiska bidraget vålla störst svårigheter. Beträffande det ekonomiska bidraget är det inte nödvändigt att den dolde ägaren, med egna ekonomiska medel, har bidragit till förvärvet. I rättspraxis anses det vara tillräckligt om en släkting eller annan person med anknytning till maken eller sambon, ger ett förmånligt lån eller på annat sätt kan anses ha bidragit ekonomiskt.¹⁵¹ I doktrin diskuteras även frågan om en makes arbete i det gemensamma hemmet ska tillmätas betydelse för bedömningen av frågan om samäganderätt.¹⁵² En sådan tillämpning har dock inte kommit till stånd i rättspraxis. Att omständigheterna, att egendomen har förvärvats för gemensamt bruk och att den make eller sambo som inte är angiven som köpare har bidragit ekonomiskt till köpet, enbart utgör en utgångspunkt för att egendomen är samägd innebär att det krävs något därutöver för att gemensamt samägande ska uppstå. Särskilda omständigheter i det enskilda fallet påverkar således bedömningen av ägarfrågan.¹⁵³

¹⁴⁵ Gregow (2016) s. 109.

¹⁴⁶ Gregow (2016) s. 112.

¹⁴⁷ Se NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693, NJA 1982 s. 589 och NJA 2008 s. 826 som redogörs för under avsnitt 4.

¹⁴⁸ Ryrstedt (2016) s. 616, med hänvisning till NJA 2004 s. 397. Målet behandlade frågan om borgenärsanspråk och redovisas därför inte. I målet hänvisades till NJA 1980 s. 705, NJA 1981, s. 693 och NJA 1982 s. 589.

¹⁴⁹ Gregow (2016), s.110. Se även NJA 2008 s 826 som redogörs för nedan.

¹⁵⁰ Gregow (2016) s. 109-110, vari hänvisas till NJA 2008 s. 826 och NJA 2013 s. 242.

¹⁵¹ Se NJA 1980 s. 705 och NJA 1981 s. 693.

¹⁵² Gregow (2016) s. 114.

¹⁵³ Gregow (2016) s. 115.

Huvudregeln som leder till samäganderätt ska tillämpas om det kan visas att det förelåg en gemensam partsavsikt om samäganderätt vid förvärvet. För att presumtionsregeln ska kunna tillämpas krävs, förutom att den part som inte är angiven som köpare har bidragit ekonomiskt till förvärvet, att det finns stöd för att parternas inställning vid förvärvet har varit att bostaden skulle ägas med samäganderätt. Detta rekvisit torde vara uppfyllt i en situation då parterna inte har funderat närmare på den rättsliga bedömningen av ägandet, utan anser att det är deras ”gemensamma egendom”. Även i en situation då den make eller sambo som inte står som köpare har utgått från att bostaden förvärvats med samäganderätt, och den andre måste ha insett detta men inte gjort några invändningar, måste rekvisitet anses vara uppfyllt.¹⁵⁴

3.2.2. Dold samäganderätt – ett kommissionsköp

När ett samäganderättsanspråk i en egendom tillerkänns den make eller sambo som inte har varit köpare föreligger i juridisk mening ett kommissionsköp. Kommissionsköpet definieras av att en kommissionär, efter överenskommelse med kommittenten, köper egendom av tredje man för kommittentens räkning.¹⁵⁵ I kommissionslagen finns särskilda regler om både köp och försäljning av lös egendom genom kommissionär. Vid kommissionsköp gäller bland annat att äganderätten övergår direkt till kommittenten när kommissionären gjort ett inköp för hans eller hennes räkning.¹⁵⁶ Tillämpningen av lagen är dock begränsad till att gälla för lös egendom.¹⁵⁷ De rättsliga konsekvenserna av ett kommissionsköp av fast egendom är, trots att principen om dold samäganderätt tillämpas på köp av fast egendom, således inte lagreglerade. Vad som gäller i en situation då dold samäganderätt är tillämplig behandlas således enbart i rättspraxis.¹⁵⁸ I doktrin lyfts åsikten att jämförelsen med kommissionsköp utgör ett rättsligt försvar för den rättspraxis som har utvecklats, men att det inte täcker alla fall då samäganderättsanspråk rimligen kan antas uppkomma. Jämförelsen ger inte heller någon god ledning för de rättsregler som måste tillkomma för att reglera följderna av ett samäganderättsanspråk.¹⁵⁹

I Jordabalken uppställs formkrav, som måste vara uppfyllda om ett köp av fast egendom ska vara giltigt. Ett sådant formkrav utgörs av att en köpehandling ska upprättas, vilken ska undertecknas av både köparen och säljaren.¹⁶⁰ Jordabalkens formkrav utgör således ett hinder för att en make eller sambo, som inte står på köpehandlingen, blir samägare till fastigheten. Anspråket på samäganderätt grundar sig på en uttrycklig eller underförstådd överenskommelse mellan makarna eller samborna, inte på köpeavtalet med

¹⁵⁴ Gregow (2016) s. 116.

¹⁵⁵ Agell och Brattström (2011) s. 78.

¹⁵⁶ 23§ 2st komL.

¹⁵⁷ 1§ komL.

¹⁵⁸ Agell och Brattström (2011) s. 79, jfr Brattström (2011) s. 319.

¹⁵⁹ Walin (2000) s. 57.

¹⁶⁰ 4 kap 1§ 1 st JB.

säljaren. Motsvarande förhållande anses gälla för bostadsrätt.¹⁶¹ Det dolda anspråket innebär ett krav på att vederbörande make eller sambo ska bli insatt som ägare enligt Jordabalkens regler, och grundar sig på makarnas överenskommelse på samma sätt som vid kommissionsköp av fastighet i allmänhet.¹⁶² Det dolda anspråket innefattar således en skyldighet för den öppne ägaren att på något av sätt medverka till att den dolda äganderätten blir öppen. Begreppet dold samäganderätt kan således uppfattas som missvisande, då det ger intryck av att det är fråga om ett anspråk på reell äganderätt. I realiteten är dold samäganderätt ett obligationsrättsligt anspråk från den dolde ägaren, på att bli insatt som ägare.¹⁶³

Beträffande ägarandelarna torde en presumtion gälla för att vardera parten äger antingen lika andelar, eller andelar i förhållande till gjorda insatser. Detta följer av vad som i allmänhet gäller vid samäganderätt.¹⁶⁴ Gregow diskuterar och ifrågasätter emellertid om andelsberäkning i enlighet med samäganderättslagens regler, under alla omständigheter, förefaller motiverad när samäganderättsanspråk bifalles på mer eller mindre lösa grunder.¹⁶⁵ Bland annat diskuteras om hänsyn ska tas till uppgifter om ekonomiska och andra bidrag av den samägda egendomen.¹⁶⁶ Av rättspraxis framgår att dold samäganderätt kan uppkomma enbart i förhållandet mellan två eller flera privatpersoner. Samäganderätt mellan juridiska personer förutsätter att ett avtal föreligger som reglerar parternas samäganderätt.¹⁶⁷

3.3 Möjlighet för en dold ägare att förvärva äganderätt till egendom enligt norsk rätt

Sameigelova är enbart tillämplig om samägande till viss egendom har uppkommit. I norsk rätt finns inga lagstadgade bestämmelser som reglerar uppkomst av samäganderätt. Regler om uppkomst av samäganderätt är således baserade på principer som inte är lagstadgade. Dessa principer kompletteras emellertid av särskilda bestämmelser om förutsättningar för uppkomst av samäganderätt mellan makar.¹⁶⁸ Uppkomst av samäganderätt i fall då bara en av parterna är öppen ägare behandlas i rättspraxis och Høyesterett har i hög grad erkänt samäganderätt till parternas gemensamma bostad, oavsett vem som har betalat för förvärvet, oavsett i vems namn bostaden har förvärvats och oavsett vem som har registrerats som ägare.¹⁶⁹ I norsk rätt talas inte om ”dold” samäganderätt, rättstillämpningen kan dock anses motsvara tillämpningen av den svenska principen om dold

¹⁶¹ Agell. och Brattström (2011) s. 79, jfr Walin (2000) s. 56.

¹⁶² Agell och Brattström (2011) s. 78.

¹⁶³ NJA 2013 s. 632, jfr Gregow (2016) s. 99-100.

¹⁶⁴ Jfr 1§ samäganderättslagen.

¹⁶⁵ Gregow, (2016) s. 59.

¹⁶⁶ Gregow (2016) s. 123.

¹⁶⁷ Se NJA 2002 s. 142.

¹⁶⁸ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 131, jfr 31§ 3 st ekeskapsloven.

¹⁶⁹ Agell, (2003) s.119 samt rättspraxis vilken redogörs för nedan.

samäganderätt. En bakgrund till den norska rättsutvecklingen torde vara att det inte finns något i lag uppställt formkrav för köp av fastighet.¹⁷⁰ Distinktionen mellan dolt och öppet anspråk på samäganderätt är således ointressant, samäganderätten kan göras gällande när som helst.¹⁷¹

För att samäganderätt till den gemensamma bostaden ska uppkomma krävs att båda parterna har bidragit till förvärvet, samt att förvärvet har karaktären av ett gemensamt projekt.¹⁷² Enligt norsk rätt förutsätter inte en makes anspråk på samäganderätt att denne har gjort en ekonomisk insats av direkt betydelse för den andra makens köp, eller att insatsen kan läggas till grund för ett åtminstone underförstått avtal om samäganderätt. Även sådana insatser som indirekt har underlättat köpet kan föranleda samma bedömning av samäganderättsfrågan.¹⁷³ Här kan exempelvis nämnas löpande betalning av förbrukningsutgifter, vilket inte utgör en lagstadgad grund för samäganderätt. Av rättspraxis framgår dock att betalning av löpande förbrukningsutgifter kan utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk.¹⁷⁴ Frågan om förekomst av samäganderätt avgörs efter en helhetsbedömning av en makes insatser för familjeekonomin. En make eller maka kan således, även i efterhand, arbeta sig in i äganderätten.¹⁷⁵ Vid bedömningen av frågan om uppkomst av samäganderätt är det av betydelse om det har förelegat enighet om anskaffningen av egendom, samt om egendomen har använts av parterna gemensamt. Graden av parternas medverkan till förvärvet samt graden av gemenskap till förvärvet är centralt för bedömningen.¹⁷⁶ Samägande uppstår vanligtvis vid tidpunkten för ägarbytet, dock inte i varje fall. Samägande kan även uppkomma till egendom som den ena maken ägde innan makarna började leva tillsammans. Detta förutsätter att den andre maken bidrar till egendomen med väsentliga medel. I rättspraxis betonas att det krävs mycket för uppkomst av samäganderätt till en makes enskilda egendom.¹⁷⁷

Av rättspraxis framgår att de reella förhållandena är avgörande för äganderätten. Det faktum att en av parterna är registrerad som ägare, eller står som avtalspart i en köpehandling, är inte ensamt avgörande för bedömningen av äganderätten. Vem som är registrerad som ägare kan dock utgöra ett bevis för hur de reella förhållandena ser ut.¹⁷⁸ I rättspraxis har den så kallade ”*Husmordomen*” varit särskilt betydelsefull för rättsutvecklingen. Genom denna dom kom arbete i det gemensamma hemmet att tillmätas en viktig rättsverkan. I domskälen konstaterade Høyesterett att hustruns arbete för hem och barn hade hindrat henne från att skaffa egna inkomster, men att hon genom sina insatser bidragit till att familjen kunnat skaffa en bostad.¹⁷⁹

¹⁷⁰ Agell, (2003) s.119 samt rättspraxis vilken redogörs för nedan.

¹⁷¹ Agell, (2003) s.125.

¹⁷² Lødrup och Sverdrup (2011) s. 135.

¹⁷³ Agell, (2003) s.125-126, samt rättspraxis som redogörs för i avsnitt 5.

¹⁷⁴ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 138.

¹⁷⁵ Agell, (2003) s.125-126, samt rättspraxis som redogörs för i avsnitt 5.

¹⁷⁶ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 139.

¹⁷⁷ Se Lødrup och Sverdrup (2011) s. 139, jfr RT 1999 s. 177.

¹⁷⁸ Se Lødrup och Sverdrup (2011) s. 137 samt rättspraxis som redogörs för under avsnitt 5.

¹⁷⁹ Se RT 1975 s. 220.

Att en make eller sambos hemarbete kan ge maken samäganderätt till den bostad som den andre maken eller sambon har förvärvat har bestyrkts även i senare rättspraxis.¹⁸⁰ Av de bestämmelser som utvecklats i rättspraxis torde följa att samäganderätt kan uppstå även om en make gör avbetalningar på lån för en fastighet, som den andre maken äger. En make eller sambo kan således förvärva samäganderätt till den gemensamma bostaden även genom åtgärder som vidtas efter förvärvet. Frågan om den dolde ägaren, genom sina insatser, har frigjort kapital eller tid för den öppne ägaren, ligger till grund för bedömningen om uppkomst av samäganderätt. Om ett sådant indirekt bidrag ska anses utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk krävs, utöver att den dolde ägaren har medverkat till anskaffningen, att den förvärvade egendomen har karaktären av ett gemensamt projekt.¹⁸¹

Den rättsutveckling som skett i rättspraxis har lagfästs genom bestämmelsen i 1991 års ekteskapslov. I förarbetena till 31§ 3 st betonas att man i norsk rättspraxis, i större grad än i andra nordiska länder, har varit villig att erkänna samäganderätt mellan makar. Bland annat hänvisades till den så kallade ”*Husmordomen*”.¹⁸² Enligt bestämmelsen ska makarnas arbete i det gemensamma hemmet beaktas vid bedömningen av vem av makarna som har förvärvat viss egendom.¹⁸³ Bestämmelsen innebär således att hemarbete ska ges betydelse som en möjlig, indirekt medverkande förutsättning för den andre maken att kunna förvärva den gemensamma bostaden. Agell har kommenterat bestämmelsen och betonar att det faktum att lagbestämmelsen enbart nämner arbete i hemmet inte hindrar att samäganderätt enligt rättspraxis också kan grundas på att en make haft förvärvsinkomster, vilka på grund av deras värde för familjeekonomin indirekt har bidragit till den andra makens förvärv av bostaden. Båda dessa fall, vilka bygger på samma tanke om en makes indirekta bidrag till den andra makens egendomsförvärv, föranleder att det är naturligt att se regelbildningen som en fråga om samäganderätt på familjerättslig grund.¹⁸⁴

Rättspraxis som behandlar frågan om samäganderätt är omfattande och uttalandena om vilka faktorer som borde vara av betydelse för frågan om samäganderätt är många. Frågan om samäganderätt avgörs efter en skönsmässig bedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet.¹⁸⁵ Beträffande ägarandelarna till den samägda egendomen torde en presumtion gälla för att vardera part äger antingen lika andelar, eller andelar i förhållande till gjorda insatser. Detta följer av vad som i allmänhet gäller vid samäganderätt.¹⁸⁶

¹⁸⁰ Se Agell, (2003) s.119-120 samt rättspraxis som redogörs för i avsnitt 5.

¹⁸¹ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 145, se även RT 1975 s. 220 och RT 1940 s. 1403.

¹⁸² Ot.prp.nr.28 (1990-1991) s.59-60 och NOU 1987:30 s. 63-64.,

¹⁸³ 31§ 3st ekteskapsloven, se även RT 1975 s. 220.

¹⁸⁴ Agell (2003) s. 119-120.

¹⁸⁵ Agell (2003) s. 120, jfr rättspraxis som redogörs för under avsnitt 5.

¹⁸⁶ Agell (2003) s. 121.

3.4 Sammanfattning och jämförelse

Huvudprincipen i båda länderna är att var och en av makarna eller samborna äger sin egendom. Huvudprincipen hindrar dock inte att parterna blir samägare till egendom. Om makar eller sambor är samägare till viss egendom tillämpas en särskild lag om samäganderätt. Förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt regleras dock varken i svensk eller norsk lag. I såväl Norge som Sverige har de högsta domstolarna varit villiga att tillerkänna en make eller sambo ett anspråk på samäganderätt till en bostad som den andra maken eller sambon har förvärvat. Vid bedömningen av om den andra maken eller sambon ska anses vara samägare till viss egendom beaktas dennes direkta, och i norsk rätt indirekta, ekonomiska bidrag. Den svenska principen om dold samäganderätt, liksom motsvarande rättstillämpning i norsk rätt, har utvecklats i rättspraxis. Gemensamt för rättstillämpningen i båda länderna är att uppkomst av samäganderätt förutsätter att den dolde ägaren har bidragit till förvärvet.

De båda ländernas rättstillämpning skiljer sig åt i fråga om den tidpunkt och de omständigheter som tas som utgångspunkt för bedömningen av frågan om uppkomst av samäganderätt. I svensk rätt förutsätts att den dolde ägaren har bidragit ekonomiskt med en insats som är av direkt betydelse för den öppne ägarens förvärv av bostaden. Förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt måste vara uppfyllda vid tidpunkten för förvärvet.¹⁸⁷ I norsk rätt avgörs frågan om samäganderätt genom en helhetsbedömning av parternas insatser för familjeekonomin. Av denna anledning ska även makarnas eller sambornas arbete i det gemensamma hemmet beaktas vid bedömningen.¹⁸⁸ Då rättstillämpningen i svensk rätt förutsätter att ett underförstått avtal om samäganderätt föreligger vid tidpunkten för förvärvet, kan en make eller sambo omöjligen förvärva samäganderätt i efterhand. Detta är däremot möjligt i Norge, då man gör en helhetsbedömning av makens eller sambons insatser för familjeekonomin.

I svensk rättspraxis har utvecklats två tillämpningsregler för bedömning av uppkomst av dold samäganderätt. Huvudregeln ska tillämpas om det kan visas att det förelåg en gemensam partsavsikt om samäganderätt vid förvärvet. Tillämpning av presumtionsregeln förutsätter att den dolde ägaren har bidragit ekonomiskt till förvärvet, att det finns stöd för att parternas inställning vid förvärvet har varit att bostaden skulle ägas med samäganderätt.¹⁸⁹ I svensk rättspraxis och i svensk doktrin betonas att dold samäganderätt ska jämföras med ett kommissionsköp och att dold samäganderätt är ett obligationsrättsligt anspråk från den dolde ägaren på att bli insatt som öppen ägare.¹⁹⁰ En sådan uppdelning av tillämpningsregler finns inte i norsk rätt och frågan om samäganderättsanspråkets karaktär har inte prövats.

¹⁸⁷ Agell och Brattström (2011) s. 76.

¹⁸⁸ 31§ 3st ekteskapsloven, se även RT 1975 s. 220.

¹⁸⁹ Gregow (2016) s. 116.

¹⁹⁰ NJA 2013 s. 632, jfr Gregow (2016) s. 99-100.

4. Rättsutveckling i svensk rätt

4.1 Rättsutveckling under 1980-talet

4.1.1 Förmånliga lån som kunde härledas till den dolde ägaren utgjorde ekonomiska bidrag¹⁹¹

I målet prövades huruvida ett lån, som kan härledas till den dolde ägaren, kan anses utgöra ett ekonomiskt bidrag till förvärvet.

Ett par, vilka levt som sambor under mer än 25 år, förvärvade en tomt på vilken ett bostadshus uppfördes. Fastigheten ägdes öppet av ena sambon (den lagfarne ägaren) och den lagfarne ägaren förvärvade ensam lagfart till fastigheten. Förvärvet av tomten och bygget av bostadshuset finansierades till stor del av lån. Huvuddelen av lånesumman anskaffades genom lån från den dolde ägarens bror. Den lagfarne ägaren var öppet ansvarig för de lån som togs för tomtköpet och bygget av bostadshuset och svarade för amorteringar samt räntebetalning på de lån som belöpte på fastigheten. Den dolde ägaren köpte samtliga möbler och svarade för samtliga vardagliga kostnader i hushållet.¹⁹²

HD fann det styrkt att den ifrågavarande fastigheten förvärvats huvudsakligen för användning som parternas gemensamma bostad. Vidare stod det klart att den dolde ägaren endast hade tillskjutit en ringa del av förvärvssumman och att den lagfarne ägarens ekonomiska tillskott väsentligen hade överstigit hennes tillskott. HD konstaterade emellertid att huvuddelen av det belopp, för vilken fastigheten förvärvats, anskaffats genom lån från den dolde ägarens broder till parterna gemensamt samt genom ett annat lån för vilket den dolde ägarens arbetsgivare ingick borgensåtagande. HD fann det vidare utrett att i vart fall lånet från brodern, vilket varit förenat med förmånliga villkor, uppenbarligen inte skulle ha givits om inte den dolde ägaren hade varit en av låntagarna. De olika finansieringssätten ansågs tillsammans innebära att den dolde ägaren hade bidragit ekonomiskt till förvärvet av fastigheten. Mot bakgrund av vad som redovisats fann HD att parterna gemensamt förvärvat fastigheten, att denna ägdes av parterna gemensamt med samäganderätt, och att någon förändring därefter inte skett i samäganderätten. Omständigheten att den lagfarne ägaren inte hade ansett att parternas gemenskap var bindande inverkade inte på bedömningen.¹⁹³

¹⁹¹ NJA 1980 s. 705.

¹⁹² NJA 1980 s. 705, på s. 705.

¹⁹³ NJA 1980 s. 705, på s. 708-709. HD hänvisade i sitt avförande till hovrättens domskäl, se NJA 1980 s. 705, på s. 706-708.

4.1.2 Ett förvärv till underpris utgjorde ett ekonomiskt bidrag¹⁹⁴

I målet prövades om ett förvärv till underpris, som kan härledas till den dolde ägaren, utgör ett ekonomiskt bidrag till förvärvet.

I ett äktenskapsförord hade två makar förordnat att all egendom skulle utgöra respektive makes enskilda egendom. Till ett pris som väsentligen understeg marknadsvärdet förvärvades en tomt av makans far. Tomten förvärvades i makens namn. Med insatser från båda makarna uppfördes ett hus på tomten. Huset kom att användas som gemensam bostad för makarna och deras barn. Maken hade störst förvärvsinkomster och ansvarade ensam för lånet som belöpte på villafastigheten. Efter äktenskapsskillnad uppstod tvist om huruvida maken var ensam ägare till fastigheten, eller om den ägdes av båda makarna med samäganderätt.¹⁹⁵

Makan gjorde gällande att anledningen till att hennes far låtit makarna förvärva tomten till ett pris som väsentligt understeg marknadsvärdet var att han ville ge henne en bra start i livet. Hennes far gav stöd för denna utsaga och betonade att han, av samma anledning, låtit alla sina barn göra liknande förvärv. Makan gjorde även gällande att hennes far tagit för givet att fastigheten skulle utgöra makarnas gemensamma bostad och att inte hade låtit makarna förvärva tomten under några andra omständigheter. Makan uppgav att hon verksamt hade bidragit till parternas möjlighet att förvärva och behålla fastigheten, inte bara genom sitt deltagande i bestyren med själva bygget, utan också genom att hon ensam hade skött barnen under tiden då bygget fortskred.¹⁹⁶ Maken bestred först makans yrkande. Under slutförandet av sin talan medgav han att maken, med anledning av hennes arbete vid fastigheten, skulle tillerkännas äganderätt till 15 % i fastigheten. Han medgav att fastigheten var avsedd att utgöra familjens gemensamma bostad, men uppgav att han förvärvat tomten med avsikt att den skulle utgöra hans enskilda egendom.¹⁹⁷

Mellan makarna var det ostridigt att maken skulle tillerkännas en viss andel av fastigheten. Samtliga instanser fann att inga omständigheter talade för annat än att hon skulle tillerkännas hälften av fastigheten.¹⁹⁸ HD beaktade särskilt omständigheten att makans far beslutat att ge sina barn en start i livet genom att erbjuda dem att förvärva en, av honom ägd, tomt till underpris. Faderns avsikt var att båda makarna skulle få lika rätt till tomten och han inte skulle ha sålt tomten under några andra förutsättningar. Likt övriga instanser fann HD att det var styrkt att syftet med förvärvet var att makarna skulle äga fastigheten gemensamt. I sammanhanget beaktades även makans arbete och bidrag i hemmet. Fastigheten ansågs vara samägd av makarna, till lika andelar.¹⁹⁹

¹⁹⁴ NJA 1981 s. 693.

¹⁹⁵ NJA 1981 s. 693, på s. 693.

¹⁹⁶ NJA 1981 s. 693, på s. 694-695.

¹⁹⁷ NJA 1981 s. 693, på s. 695.

¹⁹⁸ NJA 1981 s. 693, på s. 699-701.

¹⁹⁹ NJA 1981 s. 693, på s. 700-701.

4.1.3 Frågan om uppkomst av samäganderätt bedöms med utgångspunkt i förhållandena vid förvärvet²⁰⁰

I målet prövades den tidpunkt och de omständigheter som ska tas som utgångspunkt för bedömningen av uppkomst av samäganderätt.

I ett äktenskapsförord hade två makar förordnat att all egendom skulle utgöra respektive makes enskilda egendom. Under äktenskapet förvärvades en fastighet, vilken kom att utgöra makarnas gemensamma bostad. På köpehandlingarna var endast makan avtalspart och makan förvärvade ensam lagfart. Köpeskillingen erlades genom att köparen övertog två lån samt genom att säljaren kvarlåg med ytterligare ett lån. De övertagna lånen övertogs mot inteckning i fastigheten. Utöver övertagandet av lånen betalades en kontantinsats på tillträdesdagen och vid köpekontraktets undertecknande erlades ytterligare ett belopp i form av handpenning.²⁰¹

Arton år efter förvärvet av fastigheten dömdes till äktenskapsskillnad mellan makarna och tvist uppstod om äganderätten till fastigheten.²⁰² Maken uppgav att han, vid tiden för förvärvet av fastigheten, drev ett konditori som inte var lönsamt och att han beförde att ekonomiskt ansvar skulle drabba honom personligen om bolaget kom på obestånd. I syfte att skydda fastigheten från eventuella borgenärsanspråk beslutade makarna att makan ensam skulle förvärva lagfart. Maken gjorde gällande att han hade betalat såväl kontantinsatsen som handpenningen.²⁰³ Vidare uppgav han att han hade arbetat med renoveringar av huset och i samband med detta betalat för diverse material. Båda makarna hade ansvarat för amortering samt räntebetalning för de lån som belöpte på fastigheten. Slutligen uppgav maken att fastigheten hade förvärvats för att utgöra familjens gemensamma bostad och att makarna hade levt under denna förutsättning fram till dagen då de ansökte om äktenskapsskillnad.²⁰⁴

Makan bestred makens yrkande och påstod å sin sida att hon hade förvärvat fastigheten i eget namn, då hon gick i tankar om äktenskapsskillnad. Fastigheten införskaffades för att hon skulle ha en bostad vid en eventuell äktenskapsskillnad. Makan gjorde gällande att hon betalat handpenningen och hon bestred att maken hade bekostat arbeten på fastigheten. Hon medgav dock att maken själv hade utfört vissa arbeten.²⁰⁵

HD betonade att utgångspunkten vid bedömningen av frågan om äganderätten till en fastighet bör vara att den formella utformningen av köpehandlingarna ska antas överensstämma med parternas gemensamma avsikt, om inte utredningen utvisar något annat. HD förhöll sig skeptiska till makans påstående om att hon förvärvat fastigheten för att ha en bostad vid en eventuell skilsmässa. Detta då makarna levt tillsammans under mer än

²⁰⁰ NJA 1982 s 589.

²⁰¹ NJA 1982 s 589, på s. 589.

²⁰² NJA 1982 s 589, på s.589-590.

²⁰³ NJA 1982 s 589, på s. 590-591.

²⁰⁴ NJA 1982 s 589, på s. 592-593.

²⁰⁵ NJA 1982 s 589, på s. 593-594.

femton år efter det att fastigheten förvärvats.²⁰⁶ HD fann vidare att omständigheterna talade för makens påstående om betalningen av handpenningen, samt att maken stått som lagfaren ägare i syfte att skydda bostaden från borgenärens anspråk.²⁰⁷ Slutligen betonade domstolen att rättsläget ska bedömas med utgångspunkt i förhållandena vid fastighetens förvärvande. Med denna utgångspunkt fann HD att syftet med förvärvet måste antas ha varit att bereda familjen en gemensam bostad och att köpet finansierades åtminstone till betydande del med insatser av maken. Vid en helhetsbedömning av samtliga omständigheter fann HD att fastigheten var förvärvad av båda makarna med samäganderätt.²⁰⁸

4.1.4 Jordabalkens formkrav utgör inget hinder för uppkomst av dold samäganderätt²⁰⁹

I målet prövades om jordabalkens formkrav för förvärv av fastighet utgör ett hinder för tillämpningen av principen om dold samäganderätt.

När två sambor förvärvade en fastighet skrev endast en av samborna (den lagfarne ägaren) under köpeavtalet och förvärvade ensam lagfart. Tvist uppstod om huruvida fastigheten hade förvärvats med samäganderätt och om den sambo som inte öppet förvärvat fastigheten (den dolde ägaren) hade rätt att utfå hälften av köpeskillingen när fastigheten såldes.²¹⁰

Den dolde ägaren gjorde gällande att den lagfarne ägaren endast var formell köpare till fastigheten, men att samborna i själva verket hade förvärvat fastigheten med samäganderätt och ägde densamma till lika delar. På denna grund var han berättigad att utfå hälften av det belopp den lagfarne ägaren utfått vid försäljning av fastigheten. Den lagfarne ägaren bestred den dolde ägarens yrkanden och hävdade att samäganderätt aldrig hade uppkommit. I andra hand gjorde hon gällande att i 4 kap 1§ JB utgjorde ett hinder mot påståendet om samäganderätt. Detta eftersom den dolde ägaren inte hade skrivit under köpehandlingen.²¹¹

HD meddelade enbart prövningstillstånd i frågan om den i stadgandet i 4 kap 1§ JB grundade invändningen mot yrkandet om samäganderätt.²¹² I avgörandet hänvisade domstolen till tidigare rättspraxis. I fall där vissa vid ett köp föreliggande omständigheter, annat än själva köpehandlingen, har ansetts grunda en "dold" samäganderätt för en make eller sambo, gäller ett rättsförhållande mellan den öppet framträdande förvärvaren och den part som påstår sig ha ett samäganderättsanspråk. HD framhöll vidare att det

²⁰⁶ NJA 1982 s. 589, på s. 604.

²⁰⁷ NJA 1982 s. 589, på s. 604-605.

²⁰⁸ NJA 1982 s. 589, på s. 606- 607. I målet hänvisade HD till de principer som låg till grund för avgörandena i NJA 1980 s. 705 och NJA 1981 s. 693. Två ledamöter var skiljaktiga på grund av att makarna avsiktligt, för att skydda egendomen mot makens borgenärer, hade låtit maken vara öppen ägare.

²⁰⁹ NJA 1983 s. 550.

²¹⁰ NJA 1983 s. 550, på s. 550.

²¹¹ NJA 1983 s. 550, på s. 551.

²¹² NJA 1983 s. 550, på s. 551-552.

under förevarande omständigheter, inte gärna kunde komma på fråga att den öppne ägaren åberopade formföreskriften i jordabalken som grund för ogiltighet.²¹³

4.2 Rättstillämpning under 1990-talet

4.2.1 Inledning

I syfte att visa hur principen har tillämpats av domstolarna redovisas ett rättsfall från hovrätten. Läsaren upplyses om att detta har ett begränsat prejudikatsvärde och endast visar hur en fråga har bedömts av en hovrättsavdelning.

4.2.2 Frågan om samäganderätt bedöms med utgångspunkt i parternas avsikt vid förvärvet²¹⁴

I målet prövades återigen den tidpunkt och de omständigheter som ska tas som utgångspunkt för bedömningen av frågan om samäganderätt.

I ett äktenskapsförord hade makarna uteslutit giftorättsgods. I makans namn förvärvades en villafastighet, makan förvärvade ensam lagfart. Villafastigheten såldes och en ny förvärvades i makans namn, makan förvärvade åter ensam lagfart.²¹⁵ De båda förvärven syftade till att bereda en gemensam bostad för makarna och deras barn. Kontantinsatsen till den först förvärvade fastigheten finansierades till väsentlig del av lån från makans mor och till viss del genom försäljning av makarnas bil, för vilken maken hade tillskjutit medel. Kontantinsatsen till den senast förvärvade fastigheten finansierades med försäljning av den första fastigheten.²¹⁶

Efter äktenskapsskillnad väckte maken talan och gjorde gällande att han, i enlighet med principen om dold samäganderätt, var rättmätig ägare till häften av den senast inköpta fastigheten. Han gjorde gällande att fastigheten hade förvärvats av makarna gemensamt och till lika delar. Efter att makarna fått barn försörjde han väsentligen ensam familjen.²¹⁷ Anledningen till att fastigheterna skrevs på makan var att han drev eget företag samt hade en utomäktenskaplig son. Syftet med att skriva fastigheterna på makan, samt upprättandet av äktenskapsförordet, var att skydda bostaden mot eventuella borgenärer samt från hans utomäktenskapliga son. Båda makarna var

²¹³ NJA 1983 s. 550, på s. 552. Resonemanget kan jämföras med HD:s resonemang i NJA 1984 s. 772. I målet hänvisade HD till de bedömningar som gjorts i NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693 och NJA 1982 s. 589 och fann att makan hade förvärvat en gentemot maken gällande rätt till fastigheten. Detta anspråk ansågs dock inte kunna göras gällande mot tredje man. Frågan om borgenärsskydd inte närmare i denna uppsats varför en redogörelse för rättsfallet utelämnas.

²¹⁴ RH 1991:23.

²¹⁵ RH 1991:23, på s.69.

²¹⁶ RH 1991:23, på s. 69-70.

²¹⁷ RH 1991:23, på s.70.

betalningsansvariga för de lån som belöpte på fastigheten. Vidare gjorde maken gällande att han till betydande del hade tillskjutit medel för kontantinsatsen till den först förvärvade fastigheten, vilket utgjorde en grund även för förvärvet av den senast förvärvade fastigheten. Slutligen gjorde han gällande att han hade bidragit med såväl kontanta medel som med arbete på fastigheten.²¹⁸

Makan bestred makens yrkande och gjorde gällande att fastigheten hade förvärvats av henne ensam och utan avsikt att maken skulle vara samägare till någon av de förvärvade fastigheterna. Makan gjorde gällande att hon ensam var betalningsansvarig för de lån som belastade den först förvärvade fastigheten samt att det från början stod klart för såväl henne som hennes mor att fastigheten utgjorde hennes enskilda egendom. Detta var parternas gemensamma vilja och det var aldrig tal om att maken skulle vara samägare till fastigheten.²¹⁹ Makan bestred att kostnaderna för förbättringsarbete som maken utfört var så höga som han gav uttryck för. Hon medgav att båda makarna var betalningsansvariga för de lån som belastade den senast förvärvade fastigheten. Kontantinsatsen betalades dock med överskottet från försäljningen av den först förvärvade fastigheten.²²⁰

Hovrätten ansåg att utgångspunkten vid en prövning av vem som ska anses inneha äganderätt till en fastighet måste vara att den formella utformningen av köpehandlingarna antas stämma överens med vad parterna på ömse sidor avsett vid förvärvet, om inte utredningen utvisar något annat.²²¹ Då båda makarna ansågs trovärdiga fann Hovrätten att frågan om samägande måste bedömas utifrån förhållandet vid förvärvet av respektive fastighet.²²² I bedömningen beaktades att förvärvet av den första fastigheten till stor del hade finansierats med lån från makans mor.²²³ Av makarnas redogörelser drog hovrätten slutsatsen att maken, genom upprättandet av äktenskapsförordet samt omständigheterna vid förvärvet av fastigheten hade för avsikt att göra åtskillnad mellan sina bröstarvingar i arvsrättsligt hänseende. De gemensamma barnen, men inte hans utomäktenskapliga, skulle ha arvsrätt i fastigheten. Önskemålet att utestänga den utomäktenskaplige sonen från anspråk på fastigheten måste därför anses ha varit i princip livsvarigt för makens del.²²⁴ Mot denna bakgrund ansåg hovrätten att maken inte hade styrkt att det vid förvärvet förelegat en gemensam partsvilja om att han skulle vara samägare till fastigheten. Tvärtom måste makens avsikt vid tidpunkten för förvärvet ha varit att fastigheten aldrig skulle ägas av makarna gemensamt. Dold samäganderätt ansågs inte föreligga.²²⁵

²¹⁸ RH 1991:23, på s. 70-71.

²¹⁹ RH 1991:23, på s. 71.

²²⁰ RH 1991:23, på s. 72.

²²¹ RH 1991:23, på s. 76.

²²² RH 1991:23, på s. 77.

²²³ RH 1991:23, på s. 78.

²²⁴ RH 1991:23, på s. 78-79.

²²⁵ RH 1991:23, på s. 79.

4.3 Rättsutveckling under 2000-talet

4.3.1 Köpehandlingens lydelse togs som utgångspunkt för bedömningen av ägarförhållandet²²⁶

I målet prövades om en bostadsrätt, som förvärvats i båda parternas namn för att användas som gemensam bostad, i sin helhet kunde anses tillhöra ena sambon.

Två sambor förvärvade en bostadsrätt. Bostadsrätten förvärvades för ena sambons (förvärvarens) medel, den andre sambon (medinnehavaren) kom att stå som medinnehavare till bostadsrätten. Bostadsrätten kom att utgöra gemensam bostad för samborna och deras barn.²²⁷

När parterna separerade väckte förvärvaren talan och yrkade att han skulle tillerkännas bättre rätt till hela bostadsrätten. Till stöd för sin talan åberopade han omständigheten att han, då hans far avlidit, erhöll en summa pengar för vilka han förvärvade bostadsrätten. Medinnehavaren bidrog inte ekonomiskt till förvärvet och bidrog endast i ringa utsträckning till de gemensamma, löpande utgifterna. Han gjorde gällande att båda samborna angavs som medinnehavare till bostadsrätten efter inrådan av mäklaren och att avtalet inte visade parternas egentliga avsikt.²²⁸ Medinnehavaren bestred yrkandet. Hon vitsordade att förvärvaren hade betalat för förvärvet av bostadsrätten, men hävdade att det vid förvärvet inte var tal om annat än att de skulle äga bostadsrätten till lika andelar. Detta framgick även av köpekontraktet. Enligt en överenskommelse mellan parterna hade hon varit hemma med barnen, även under perioder när föräldrapenning ej utbetalades. Hon gjorde gällande att parterna hade haft gemensam ekonomi fram till de separerade.²²⁹

HD gjorde uttalandet att det måste antas ha varit parternas avsikt vid förvärvet att de skulle äga bostadsrätten med samäganderätt, om parterna enligt en köpehandling har förvärvat bostaden för gemensamt bruk. Omständigheten att en av dem tillskjutit medel för hela eller större delen av köpeskillingen ansågs inte vara tillräckligt som belägg för att avsikten skulle ha varit en annan. Mot bakgrund av detta fann HD att det var upp till ägarsambon att visa att parternas avsikt skulle ha varit någon annan än att de skulle förvärva bostadsrätten med samäganderätt. Då detta inte var visat fann HD att bostadsrätten hade förvärvats av samborna med samäganderätt.²³⁰

²²⁶ NJA 2002 s. 3.

²²⁷ NJA 2002 s. 3, på s. 3.

²²⁸ NJA 2002 s. 3, på s. 3.

²²⁹ NJA 2002 s. 3, på s. 4.

²³⁰ NJA 2002 s. 3, på s. 10. Då målet föredrogs hänvisade föredragaren till resonemanget i NJA 1992 s. 163. I fallet, som gällde äganderätten till en båt, slog HD fast att frågan om sambor har förvärvat lös egendom med samäganderätt ska avgöras efter allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Om båda samborna har tillskjutit medel ska det, som utgångspunkt, anses att egendomen innehas med samäganderätt. Denna omständighet bör dock ses mot bakgrund av sambornas ekonomiska förhållanden i övrigt.

4.3.2 Dold samäganderätt till en fritidsfastighet²³¹

I fallet diskuteras förutsättningarna för tillämplighet av presumtionsregeln vid bedömning av uppkomst av dold samäganderätt på fritidsfastigheter.

Under ett samboförhållande förvärvades en fritidsfastighet. Enligt köpekontraktet förvärvades fritidsfastigheten av ena sambon (den lagfarne ägaren) som även ensam förvärvade lagfart till fastigheten. För förvärvet togs två banklån, för vilka den andre sambon (den dolde ägaren) stod som kredittagare och den lagfarne ägaren som borgensman. Lånen upptogs på tillträdesdagen. Båda samborna togs upp som låntagare och var tillsammans betalningsansvariga för de lån som belöpte på fastigheten.²³²

När samboförhållandet upphörde uppstod tvist om ägarförhållandet till fritidsfastigheten. Den dolde ägaren yrkade att han skulle tillerkännas samäganderätt till fastigheten. Han gjorde gällande att fastigheten förvärvades för att utgöra parternas gemensamma fritidsbostad. Köpet var finansierat av parterna gemensamt och båda parterna var betalningsansvariga för de lån som finansierat förvärvet av fastigheten samt tillbyggnad och renovering. Vidare gav han uttryck för att parternas avsikt vid förvärvet var att fastigheten skulle ägas av dem gemensamt.²³³ Den lagfarne ägaren bestred yrkandet och gjorde gällande att fastigheten förvärvats av henne ensam. Till stöd för sin talan gjorde hon gällande att hon hade förvärvat fastigheten för eget bruk samt att hon ensam tagit det lån som finansierat förvärvet av fastigheten. Den dolde ägaren var enbart borgensman. Den dolde ägaren hade inga medel att förvärva fastigheten för och kunde inte bidra ekonomiskt till förvärvet eller underhåll av fastigheten.²³⁴ Hon medgav att betalningen av räntor och avgifter för lånet hade skett från hans konto, men att detta enbart var en praktisk lösning. De pengar, som användes för betalning av räntor och avgifter, kom från henne.²³⁵

HD erinrade sig om den i praxis utvecklade presumtionsregeln för dold samäganderätt. Enligt presumtionsregeln krävs det att egendomen har inköpts för gemensamt bruk och att den make eller sambo som inte är angiven som köpare har bidragit ekonomiskt till köpet.²³⁶ Enligt uttalanden i rättspraxis är detta en utgångspunkt, men inte mer, för att egendomen ägs gemensamt av makarna eller samborna. Vidare konstaterade domstolen att en fritidsbostad, i lägre eller högre grad, kan användas som åretruntbostad.²³⁷ Att låta presumtionsregelns tillämplighet bero på

²³¹ NJA 2008 s. 826. Fallet redovisas i syfte att tillämpningen av principen om dold samäganderätt inte ska begränsas till att omfatta en åretruntbostad. I fallet argumenteras kring och diskuteras förutsättningarna för tillämplighet av presumtionsregeln på fritidsfastigheter. Med anledning av uppsatsens syfte behandlas inte skillnaderna i tillämpningen av principen på fritidsfastighet jämfört med bostadsfastighet närmare.

²³² NJA 2008 s. 826, på s. 827.

²³³ NJA 2008 s. 826, på s. 828-829.

²³⁴ NJA 2008 s. 826, på s. 829.

²³⁵ NJA 2008 s. 826, på s. 830.

²³⁶ NJA 2008 s. 826, på s. 841.

²³⁷ NJA 2008 s. 826, på s. 841.

egendomens art och användningsändamål ansågs således rimma mindre väl med skyddssyftet bakom regeln. I det enskilda fallet kan en familj välja att göra en större investering i en fritidsbostad än i en åretruntbostad, exempelvis med anledning av att de bor permanent i en hyresrätt.²³⁸ Det anförda ansågs med tillräcklig styrka tala för att den i praxis antagna presumtionsregeln avseende förvärv av gemensam bostad inte ska begränsas till att omfatta en åretruntbostad. Då HD fann det styrkt att den dolde ägaren hade bidragit ekonomiskt till förvärvet, samt genom eget arbete bidragit till förbättring av fastigheten, ansågs fastigheten vara förvärvad av båda samborna med samäganderätt.²³⁹

4.3.3 Dold samäganderätt i enlighet med presumtionsregeln²⁴⁰

I målet prövades frågan om uppkomst av samäganderätt till sambors gemensamma bostad utifrån såväl huvudregeln som presumtionsregeln.

Sedan lång tid tillbaka hade en av samborna (förvärvaren) ensam innehaft en hyresrätt. Samborna bodde gemensamt i hyresrätten. När hyresrätten kom att omvandlas till bostadsrätt förvärvade förvärvaren densamma. Förvärvaren kom att ensam antecknas som innehavare av bostadsrätten. Den andra sambon bidrog ekonomiskt till förvärvet. Lägenheten tjänade såväl före som efter förvärvet av bostadsrätten som parets gemensamma bostad. Efter att båda samborna hade avlidit uppstod en tvist mellan dödsboet efter respektive sambo.²⁴¹

Dödsboet efter den sambo som inte öppet förvärvat bostadsrätten gjorde gällande att dödsboet hade ett anspråk på äganderätt till bostadsrätten. Detta då samborna, trots att enbart förvärvaren antecknades som innehavare, hade förvärvat bostaden tillsammans. Han var låntagare för det lån som tagits för köpet av bostadsrätten. Bostadsrätten hade förvärvats för att tjäna som gemensam bostad, vilket visades av att den sambo som inte öppet förvärvat bostadsrätten, var den som betalade avgifterna till föreningen.²⁴² Dödsboet efter förvärvaren bestred att någon samäganderätt hade uppkommit. Det betonades att förvärvaren, innan hyresrätten omvandlades till bostadsrätt och innan parterna blev sambor, ensam innehade hyreskontraktet till lägenheten. Hon förvärvade ensam bostadsrätten och var alltså ensam ägare till bostadsrätten då hon avled. Under alla år deklarerade hon som ensam ägare till bostadsrätten, hemförsäkringen tecknades i hennes namn. Det vitsordades att den andre sambon var upptagen som låntagare för det lån som tagits för förvärvet och att han hade ombesörjt inbetalningar av avgifterna till bostadsrättsföreningen. Dödsboet efter förvärvaren gjorde dock gällande att lånet var taget för förvärvarens räkning och att förvärvaren

²³⁸ NJA 2008 s. 826, på s. 841-842.

²³⁹ NJA 2008 s. 826, på s. 842.

²⁴⁰ NJA 2013 s. 242.

²⁴¹ NJA 2013 s. 242, på s. 242-243.

²⁴² NJA 2013 s. 242, på s. 242-243.

varje kvartal hade överfört ett belopp, vilket i princip motsvarade avgiften till föreningen, till den andre sambon.²⁴³

HD hänvisade till tidigare rättspraxis och konstaterade att ett köp som en make eller sambo har gjort i sitt eget namn kan anses ha varit för båda makarna eller sambornas räkning. Till grund för uppkomst av samäganderätt ligger bedömningen att det mellan dem har förelegat en överenskommelse om att båda skulle bli ägare trots att förvärvet skett i endast den enes namn. Det konstaterades att den i praxis utvecklade regeln närmast är att uppfatta som en bevisregel som innebär att, när egendom förvärvats av den ena maken eller sambon för gemensamt bruk med ekonomiskt bidrag från den andra så är det en utgångspunkt, men inte mer, att egendomen ägs gemensamt. Omständigheterna i det enskilda fallet kan påverka bedömningen.²⁴⁴

HD fann att utredningen inte visade att det vid förvärvstillfället förelåg en gemensam partsavsikt om samäganderätt till bostadsrätten. HD prövade därför frågan om uppkomst av samäganderätt enligt den så kallade presumptionsregeln, det vill säga om samborna måste anses ha haft en sådan avsikt.²⁴⁵ HD fann det vara utrett att parterna var sambor vid tiden för förvärvet av bostadsrätten. Köpet avsåg emellertid ett förvärv av den bostad som förvärvaren hade innehaft sedan lång tid tillbaka. Av utredningen framgick inte att samborna hade gemensam ekonomi. Vid tidpunkten för förvärvet hade den sambo som inte öppet förvärvat bostadsrätten en egen bostadsrättslägenhet där han lät sin son bo. Omständigheterna i det aktuella fallet ansågs skilja sig från vad som i allmänhet är fallet när makar eller sambor förvärvar en bostad. Oavsett om avsikten varit att samborna skulle fortsätta att bo i lägenheten framstod det inte som att förvärvet av bostadsrätten syftade till att samborna skulle införskaffa en bostad för gemensamt bruk. Bostadsrätten ansågs inte vara förvärvad med samäganderätt.²⁴⁶

4.3.4 Fråga om det dolda samäganderättsanspråkets karaktär²⁴⁷

I målet prövades frågan om ett anspråk på dold samäganderätt är av sakrättslig eller obligationsrättslig karaktär.

Ett par, vilka levde i ett samboförhållande förvärvade gemensamt en fastighet i syfte att denna skulle utgöra deras gemensamma bostad. Då den ena sambons (överlåtarens) ekonomiska situation var mycket ansträngd överlät han genom gåva sin hälftenandel av fastigheten till den andre sambon (förvärvaren). Förvärvaren var ensam lagfaren ägare och samtliga betalningar som var hänförliga till ägandet av fastigheten betalades från

²⁴³ NJA 2013 s. 242, på s. 243.

²⁴⁴ NJA 2013 s. 242, på s. 251.

²⁴⁵ NJA 2013 s. 242, på s. 251.

²⁴⁶ NJA 2013 s. 242, på s. 252.

²⁴⁷ NJA 2013 s. 632.

förvärvarens konto. När parterna separerade uppstod tvist om ägarförhållandena till fastigheten.²⁴⁸

Överlåtaren gjorde gällande att fastigheten hade överlåtits genom gåva i syfte att skydda fastigheten mot utmätning. Gåvan till trots var parterna införstådda med att de ägde fastigheten gemensamt genom en dold samäganderätt. Samborna köpte fastigheten tillsammans, båda samborna bidrog till köpet och inledningsvis stod båda samborna på lånen för fastigheten och båda samborna var lagfarna ägare.²⁴⁹ Förvärvaren bestred talan och gjorde gällande att överlåtaren, i samband med överlåtelsen, avsåg sig alla rättigheter och allt ansvar gällande fastigheten och lånen. Överlåtelsen av andelen hade inte varit villkorad och det fanns inget avtal om gemensamt ägande eller en dold samäganderätt.²⁵⁰

Målet kom i huvudsak att handla om huruvida dold samäganderätt kan bli föremål för preskription.²⁵¹ Preskriptionslagen är tillämplig på fordringar,²⁵² varför HD kom att behandla frågan om den dolda samäganderättens karaktär. HD konstaterade att ett anspråk avseende dold samäganderätt i fast egendom är sakrättsligt så till vida att det tar sikte på viss bestämd egendom, men obligationsrättsligt i den meningen att det inte åtnjuter skydd mot den öppne ägarens borgenärer. Sakrättsligt skydd uppkommer först när anspråket har manifesterats, antingen genom att den öppne ägaren sätter in den dolde ägaren som ägare eller genom att en dom på äganderätt vinner laga kraft.²⁵³ HD konstaterade vidare att synen på den dolda samäganderättens karaktär har nyanserats genom utvecklingen i rättspraxis. I de första fallen beskrevs rätten som en äganderätt som hade uppkommit genom förvärvet.²⁵⁴ I dessa rättsfall behandlades enbart rättsförhållandet mellan den dolde och den öppne ägaren. I senare rättsfall har frågan om rättens sakrättsliga ställning samt tillämpningen av formkravet vid överlåtelse av fast egendom behandlats. I dessa rättsfall beskrivs den dolda samäganderätten som ett anspråk gentemot den öppne ägaren på att bli insatt som ägare.²⁵⁵ Anspråket på att bli insatt som ägare till egendomen är inte sakrättsligt skyddat. Sakrättsligt skydd uppstår först när den dolde ägarens anspråk, genom inskrivning eller lagakraftvunnen dom, har förvandlats till ett formenligt förvärv av fastigheten.²⁵⁶ I sitt resonemang konstaterade HD att flera skyddsvärda intressen talade för, respektive emot att preskriptionslagen ska kunna tillämpas på ett anspråk på dold samäganderätt

²⁴⁸ NJA 2013 s. 632, på s. 632.

²⁴⁹ NJA 2013 s. 632 på s. 632.

²⁵⁰ NJA 2013 s. 632, på s. 633.

²⁵¹ NJA 2013 s. 632, på s. 643. För en djupare genomgång av frågan om preskription, se Sandstedt (2015).

²⁵² 1§ PreskL.

²⁵³ NJA 2013 s. 632, på s. 644.

²⁵⁴ NJA 2013 s. 632, på s. 644-645. HD hänvisade till NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693 och NJA 1982 s. 589.

²⁵⁵ NJA 2013 s. 632, på s. 644, HD hänvisade här NJA 1984 s. 772, NJA 1985 s. 615 och NJA 1993 s. 324.

²⁵⁶ NJA 2013 s. 632, på s. 644-645.

till fast egendom.²⁵⁷ Vid en sammantagen bedömning fann HD att ett anspråk på dold samäganderätt till fast egendom ska betraktas som en fordran som kan vara föremål för preskription enligt preskriptionslagen.²⁵⁸

4.4 Sammanfattning

I rättspraxis har principen om dold samäganderätt utvecklats till en etablerad princip med fastslagna bedömningskriterier. Tillämpningen av principen har dock utvecklats och synen på den dolda samäganderätten har förändrats.

I de första rättsfallen beskrevs dold samäganderätt som en äganderätt som hade uppkommit genom förvärvet. Tillämpningen av principen om dold samäganderätt liknades redan då vid ett kommissionsköp, där en kommissionär, efter överenskommelse med kommittenten, köper egendom av tredje man för kommittentens räkning.²⁵⁹ Redan på 1980-talet betonade HD att omständigheten, att jordabalkens formkrav för förvärv av fast egendom inte är uppfyllda, inte utgör ett hinder för tillämpningen av principen. Denna ståndpunkt innebär att dold samäganderätt uppkommer utan formkrav.²⁶⁰ Utvecklingen i rättspraxis är således till fördel för den part som inte varit formell köpare av den fastighet som utgör parternas gemensamma bostad.

I sin prövning har HD försökt avgöra om det, vid tidpunkten för förvärvet av egendomen, fanns ett avtal om samäganderätt mellan parterna. En sådan prövning skedde i ett av de första fallen som behandlade frågan om dold samäganderätt, då de lån som till betydande del hade finansierat inköpet av sambornas bostadsfastighet uppenbarligen inte skulle ha givits om inte den dolde ägaren hade varit en av låntagarna. Mot denna bakgrund ansågs de olika finansieringssätten tillsammans innebära att den dolde ägaren hade bidragit ekonomiskt till förvärvet av fastigheten.²⁶¹ Motsvarande resonemang fördes i ett senare fall, då ett förmånligt förvärv från den dolde ägarens far ansågs ligga till grund för parternas avtal om gemensamt ägande.²⁶²

HD har förändrat synen på, liksom tillämpningen av principen. I de första fallen prövades principens tillämplighet enligt huvudregeln. Frågan var således om det, vid tidpunkten för förvärvet, förelåg en gemensam partsavsikt om samägande. I senare rättspraxis tycks HD även ha prövat frågan om samäganderätt enligt en presumtionsregel. Enligt presumtionsregeln krävs det att egendomen har inköpts för gemensamt bruk och att den make eller sambo som inte är angiven som köpare har bidragit

²⁵⁷ NJA 2013 s. 632, på s. 646-647.

²⁵⁸ NJA 2013 s. 632, på s. 650.

²⁵⁹ Se NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693 och NJA 1982 s. 589

²⁶⁰ Se NJA 1983 s. 550, de även kommentar i Gregow (2016) s. 105.

²⁶¹ NJA 1980 s. 705.

²⁶² NJA 1981 s. 693.

ekonomiskt till köpet. Enligt uttalanden i rättspraxis är detta en utgångspunkt, men inte mer, för att egendomen ägs gemensamt av makarna eller samborna.²⁶³

I några rättsfall har frågan varit om den av makarna eller samborna som öppet förvärvat fastigheten har haft för avsikt att rättshandla för makarnas eller sambornas gemensamma räkning, eller om utgångspunkt för bedömningen ska tas i köpehandlingarna. Utgångspunkten för bedömningen har varit att den formella utformningen av köpehandlingarna måste antas stämma överens med vad båda parterna har avsett vid förvärvet. Andra omständigheter kan i det enskilda fallet ha talat för att en gemensam partsavsikt varit för handen, men de torde inte ha varit direkt avgörande för domstolens beslut. Köpehandlingarna har således tillmätts betydande vikt för bedömningen av ägarförhållandet. Den part som gör gällande att köpehandlingarna inte överensstämmer med den gemensamma partsavsikten har haft att visa att parterna vid förvärvet har haft en annan avsikt. Omständigheten, att en av parterna har tillskjutit medel för hela eller större delen av köpeskillingen, har inte ansetts vara tillräcklig som belägg för att avsikten har varit en annan. I bedömningen har domstolen tagit sin utgångspunkt i frågan om vad båda parterna, vid tidpunkten för förvärvet, måste antas ha haft för avsikt beträffande det framtida ägarförhållandet. Av rättspraxis framgår också att utgångspunkten vid ett ingånget avtal om samäganderätt är att det ingångna avtalet ger uttryck för parternas avsikt vid förvärvet. Den som hävdar att något annat avsetts har att, utan bevislättnad, styrka sitt påstående.²⁶⁴

HD har varit generös i sin tillämpning av principen och har bland annat betonat att tillämpningen av principen om dold samäganderätt inte ska begränsas till att omfatta en åretruntbostad. Detta har motiverats med att en fritidsbostad, i lägre eller högre grad, kan användas som åretruntbostad och att en familj i det enskilda fallet kan en välja att göra en större investering i en fritidsbostad än i en åretruntbostad. Att låta presumptionsregelns tillämplighet bero på egendomens art och användningsändamål anses därför rimma mindre väl med skyddssyftet bakom regeln.²⁶⁵

I det senaste rättsfallet beskrivs den dolda samäganderätten som ett anspråk gentemot den öppne ägaren på att bli insatt som ägare till egendomen. Dold samäganderätt betraktas som ett obligationsrättsligt anspråk, sakrättsligt skydd uppkommer när anspråket på dold samäganderätt har manifesterats och den dolde ägaren har registrerats som öppen ägare. HD har uttalat att detta talar för att rätten inte bör ses som enbart en fordran, även om den utgör ett obligationsrättsligt anspråk gentemot den öppne ägaren.²⁶⁶ Av de studerade fallen går att utläsa att HD, i de fall samäganderätt är för handen, utgår från att parterna äger egendomen till lika delar.

²⁶³ NJA 2008 s. 826.

²⁶⁴ För vidare läsning, se NJA 2004 s. 397. Målet behandlar frågan om borgenärssanspråk och behandlas således inte närmare i detta arbete.

²⁶⁵ Se NJA 2008 s. 826.

²⁶⁶ Se NJA 2013 s. 632.

5. Rättsutveckling i norsk rätt

5.1 Rättsutveckling fram till slutet av 1980-talet

5.1.1 En makes arbete i det gemensamma hemmet utgjorde grund för ett samäganderättsanspråk²⁶⁷

I målet prövades om en makes arbete i det gemensamma hemmet kunde utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk.

Ett gift par, med tre gemensamma barn, förvärvade ett hus med avsikten att detta skulle utgöra familjens gemensamma bostad. Med anledning av att maken inte förvärvsarbetade, och således inte hade några löneinkomster, förvärvades fastigheten för makens medel. När äktenskapet upphörde genom äktenskapsskillnad och det gemensamma boet skulle skiftas uppstod tvist om huruvida makarnas gemensamma bostad skulle tillskiftas maken eller maken.²⁶⁸

Maken gjorde gällande att fastigheten ägdes av makarna gemensamt, med samäganderätt. Maken bestred makans yrkande och gjorde gällande att fastigheten, vilken förvärvats av honom ensam, utgjorde hans enskilda egendom. Till stöd för sin talan åberopade han omständigheten att maken inte hade bidragit till förvärvet av bostaden. Utöver hennes arbete i hemmet hade hon inte med ekonomiska medel bidragit till förvärvet eller underhåll av fastigheten, men väl med andra insatser. Maken hänvisade till tidigare rättspraxis, vari det framgick att en makes arbete i hemmet inte är tillräckligt för att han eller hon ska tillerkännas samäganderätt till fastigheten.²⁶⁹

Høyesterett fann att maken, genom att hon arbetat i hemmet och tagit hand om makarnas gemensamma barn hade möjliggjort för maken att ägna sig åt förvärvsarbete och därmed kunnat förvärva fastigheten.²⁷⁰ Det betonades att, frågan om en makes arbete i hemmet ska tillmätas avgörande vikt för förvärvet av fastigheten, ska avgöras efter en bedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Vid domstolens bedömning lades stor vikt vid hur makans arbete i det gemensamma hemmet hade underlättat makens förvärv av fastigheten, samt att det hade varit en nödvändig förutsättning för förvärvet.²⁷¹ Då båda makarnas insatser hade varit nödvändiga för förvärvet av fastigheten ansågs makarna ha förvärvat densamma gemensamt och med samäganderätt.²⁷²

²⁶⁷ RT 1975 s. 220.

²⁶⁸ RT 1975 s. 220, på s. 220-221.

²⁶⁹ RT 1975 s. 220, på s. 222.

²⁷⁰ RT 1975 s. 220, på s. 222.

²⁷¹ RT 1975 s. 220, på s. 226.

²⁷² RT 1975 s. 220, på s. 226-227.

5.1.2 Förekomsten av enskild egendom påverkade bedömningen av samäganderättsfrågan²⁷³

I målet prövades hur bedömningen av äganderätten till viss egendom påverkas av förekomsten av enskild egendom.

I ett äktenskapsförord hade makarna förordnat att all egendom skulle utgöra respektive makes enskilda egendom. Under äktenskapet såldes den bostadsrättslägenhet som utgjorde makarnas gemensamma bostad och en tomt förvärvades, på vilken ett bostadshus uppfördes. Endast maken antecknades som tinglyst ägare till bostadsfastigheten. När makarna separerade uppstod tvist om äganderätten till bostadsfastigheten.²⁷⁴

Makan gjorde gällande att bostadsfastigheten utgjorde samägd egendom, i vilken hon hade ett samäganderättsanspråk. Hon bestred att det förelåg en överenskommelse om att fastigheten skulle utgöra makens enskilda egendom och gjorde gällande att det öppet, bland annat då makarna deltagit i familjerådgivning, hade förutsatts att bostadsfastigheten ägdes av dem gemensamt. Mot bakgrund av att den bostadsrättslägenhet som sålts inför förvärvet av bostadsfastigheten hade ägts av makarna gemensamt, gjorde hon gällande att hon hade bidragit ekonomiskt till förvärvet. Utöver försäljningen av lägenheten finansierades förvärvet med medel som makarna fått från makens släkting, dessa medel utgjorde en gåva till båda makarna. Hon gjorde gällande att hon med ekonomiska medel hade bidragit till uppförandet av bostadsfastigheten. Utöver detta hade hon ansvarat för det administrativa arbetet, ordnat så att makarna fick rabatt vid inköp av byggnadsmaterial med mera.²⁷⁵ Makan medgav att maken hade haft större inkomster under äktenskapet, men betonade att hon hade tagit ansvaret för hushållet och skött om barnen. Hon gjorde gällande att denna omständighet, tillsammans med hennes direkta insatser för förvärvet av bostadsfastigheten innebar att hon hade ett berättigat samäganderättsanspråk.²⁷⁶

Maken hänvisade till det av makarna upprättade äktenskapsförordet och bestred att den lägenhet som sålts inför förvärvet av fastigheten hade ägts av makarna gemensamt. Han gjorde gällande att de medel som influtit från hans släkting utgjorde arvegods, i vilket maken inte hade giftorätt. Maken gav vidare uttryck för att makans insatser under bygget hade varit av ringa ekonomisk betydelse. Han medgav att maken hade gjort en god insats i hushållet, men det bestreds att denna insats hade varit av väsentlig betydelse för förvärvet och uppförandet av bostadsfastigheten.²⁷⁷

Høyesterett fann det vara styrkt att merparten av den lägenhet som försålts hade ägts av maken ensam. Lägenheten hade förvärvats för ett belopp om 22 000 kronor, vilket utgjorde ett arv som maken inte hade samäganderätt till. Överskottet vid försäljningen, vilket uppgick till ett belopp om 8 000 kronor

²⁷³ RT 1980 s. 1403.

²⁷⁴ RT 1980 s. 1403, på s. 1403-1404 samt s. 1415-1416.

²⁷⁵ RT 1980 s. 1403, på s.1405.

²⁷⁶ RT 1980 s. 1403, på s.1405.

²⁷⁷ RT 1980 s. 1403, på s. 1406-1407.

ansågs utgöra makarnas gemensamma egendom. De medel som influtit från försäljningen skulle således fördelas mellan makarna till lika delar. De medel som influtit från makens släkt ansågs dock utgöra arvegods, till vilket maken inte hade rätt till någon andel.²⁷⁸ Høyesterett ansåg att makans ekonomiska insats vid förvärvet skulle tillmätas ringa betydelse. Vidare ansågs omständigheten, att maken hade tagit ansvar för det administrativa arbetet vid förvärvet, inte utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk.²⁷⁹ Beträffande omständigheten att maken under många år hade skött allt arbete i det gemensamma hemmet fann domstolen att denna insats hade möjliggjort för maken att arbeta extra. Denna omständighet var i sin tur av betydelse för makens möjlighet att förvärva fastigheten. Domstolen hänvisade till tidigare rättspraxis och konstaterade att en makes arbete i det gemensamma hemmet kan utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk. I det aktuella fallet uppstod dock frågan om problemställningen, liksom bedömningen frågan om samäganderätt, blir annorlunda om makarna har ett äktenskapsförord.²⁸⁰

Høyesterett betonade att makars äktenskapsförord, om ett sådant är upprättat, ska användas som utgångspunkt för bedömning av ägarfrågor. Makar kan dock förvärva egendom med samäganderätt. I ett sådant fall utgör den samägda andelen respektive makes enskilda egendom.²⁸¹ Domstolen betonade att det krävs mer för att fastslå att samäganderätt föreligger till viss egendom, om denna har gjorts till enskild i ett äktenskapsförord.²⁸² Høyesterett fann vidare att makarna inte hade vidtagit några åtgärder för att klargöra för sig själva eller utomstående att bostadsfastigheten utgjorde enskild egendom. Med anledning av detta, samt med anledning av makans arbete före, under och efter bygget fann domstolen att maken måste antas ha medverkat till förvärvet på sådant sätt att hon hade ett berättigat samäganderättsanspråk. Med särskilt beaktande av det arvegods som hade använts för finansieringen förvärvet ansågs maken äga 60 % av bostadsfastigheten och maken 40 %.²⁸³

5.1.3 En makes arbete i det gemensamma hemmet utgjorde inte grund för ett samäganderättsanspråk²⁸⁴

I målet prövades återigen om en makes arbete i det gemensamma hemmet kunde utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk.

I ett äktenskapsförord hade två makar förordnat att all egendom skulle utgöra respektive makes enskilda egendom. Ett år innan äktenskapet upphörde genom äktenskapsskillnad såldes den bostadslägenhet som utgjorde makarnas gemensamma bostad och en bostadsfastighet förvärvades

²⁷⁸ RT 1980 s. 1403, s. 1407.

²⁷⁹ RT 1980 s. 1403, på s. 1408, domstolen hänvisade till RT 1975 s. 220.

²⁸⁰ RT 1980 s. 1403, på s. 1409, domstolen hänvisade till RT 1975 s. 220.

²⁸¹ RT 1980 s. 1403, på s. 1409.

²⁸² RT 1980 s. 1403, på s. 1410.

²⁸³ RT 1980 s. 1403, på s. 1410-1411.

²⁸⁴ RT 1982 s. 666.

i makans namn. Fastigheten tinglystes efter det att äktenskapet hade upplösts. Tvist uppstod beträffande ägarförhållandena till bostadsfastigheten.²⁸⁵

Maken gjorde gällande att bostadsfastigheten utgjorde makarnas samägda egendom. Till stöd för sin talan åberopade han omständigheten att bostaden utgjorde makarnas gemensamma bostad samt att omständigheten att fastigheten förvärvats och lån tagits i hustruns namn inte kunde vara ensamt avgörande för ägarfrågan. Maken gjorde även gällande att han hade skött merparten av arbetet i det gemensamma hemmet samt han med sparade medel hade bidragit till handpenningen för fastigheten.²⁸⁶

Makan bestred makens yrkande och gjorde gällande att bostadsfastigheten inte utgjorde samägd egendom. Till stöd för sin talan åberopade hon det upprättade äktenskapsförordet, vilket hon menade skulle tolkas objektivt. Makarna hade inget avtal om samägande och var eniga om att förevarande ägarförhållanden skulle skydda egendomen mot makens borgenärer. Maken vitsordade att omständigheten att fastigheten förvärvats och lån tagits i hustruns namn inte kunde vara ensamt avgörande för ägarfrågan. Hon menade dock att denna omständighet visade makarnas avsikt vid förvärvet. Vidare åberopade hon omständigheten att hon ensam ansvarade för avbetalningarna på lånen.²⁸⁷

Høyesterett fäste ingen avgörande vikt vid att bostadsfastigheten hade förvärvats i makans namn. Detta då en sådan omständighet inte alltid överensstämmer med de reella förhållandena. Med hänvisning till utvecklad rättspraxis konstaterade domstolen att en helhetsbedömning av de olika omständigheterna måste ligga till grund för bedömningen. Det konstaterades att 40 000 kronor tillföll maken vid försäljningen av lägenheten och att detta utgjorde hennes enskilda egendom. De ifrågavarande medlen investerades i den nya bostadsfastigheten.²⁸⁸ Vidare beaktades omständigheten att maken ensam var betalningsansvarig för de lån som belöpte på fastigheten. Omständigheten att maken hade skött merparten av arbetet i det gemensamma hemmet, samt han hade haft sparade medel ansågs inte vara av sådan väsentlig betydelse att han på denna grund kunde tillerkännas samäganderätt.²⁸⁹

5.1.4 En makes insatser var praktiskt nödvändiga för förvärvet av fastigheten²⁹⁰

I målet prövades om omständigheten, att en make hade samtyckt till att den egendom som utgjorde dennes enskilda egendom togs som säkerhet för de

²⁸⁵ RT 1982 s. 666, på s. 667.

²⁸⁶ RT 1982 s. 666, på s. 668.

²⁸⁷ RT 1982 s. 666, på s.670.

²⁸⁸ RT 1982 s. 666, på s.672.

²⁸⁹ RT 1982 s. 666, på s 672-673.

²⁹⁰ RT 1982 s.1269.

lån som finansierat uppförandet av bostadshuset, utgjorde en berättigad grund för samäganderättsanspråk.

I ett äktenskapsförord hade två makar förordnat att all egendom skulle utgöra respektive makes enskilda egendom. På en tomt hade makarna uppfört ett bostadshus, vilket kom att utgöra makarnas gemensamma bostad. Efter äktenskapsskillnad uppstod tvist om makarnas ekonomiska mellanhavanden. Bland uppstod tvist om ägarförhållandena till den gemensamma bostaden.²⁹¹ Makarna var eniga om att tomten utgjorde makans enskilda egendom, den ifrågavarande tvisten rörde frågan om det bostadshus som uppförts på tomten.²⁹²

Makan gjorde gällande att hon, genom att hon arbetat i hemmet och tagit hand om makarnas gemensamma barn hade möjliggjort för maken att finansiera uppförandet av bostadshuset. Mot bakgrund av detta yrkade hon att hon skulle tillerkännas samäganderätt till bostadshuset.²⁹³ Maken bestred yrkandet och gjorde gällande att bostadshuset utgjorde hans enskilda egendom. Till stöd för sin talan åberopade han omständigheten att han ensam hade finansierat uppförandet av bostadshuset, såväl genom kontant betalning som genom upptagande av lån. Han betonade vidare att han ensam hade betalat för samtliga lån och räntor som belöpte på fastigheten.²⁹⁴

Høyesterett hänvisade till tidigare rättspraxis, vari domstolen betonat att det krävs mer för att samäganderätt ska anses föreligga till enskild egendom, än till giftorättsgods.²⁹⁵ Høyesterett konstaterade att uppförandet av fastigheten helt hade finansierats av maken, såväl genom kontant betalning som genom upptagande av lån. Maken hade ensam betalat för räntor och avgifter på samtliga lån som belöpte på fastigheten. För lånen hade pant tagits i den tomt som utgjorde makans enskilda egendom, vilket förutsatte makans samtycke. Vidare konstaterade Høyesterett att bostaden utgjorde makarnas gemensamma bostad.²⁹⁶

Makans insats, det vill säga hennes arbete i det gemensamma hemmet ansågs inte ha varit av nödvändig betydelse för makens möjlighet att finansiera uppförandet av byggnaden. Omständigheten att maken hade samtyckt till att den tomt, som utgjorde hennes enskilda egendom, togs som säkerhet för de lån som maken tog upp i samband med uppförandet av bostadsbyggnaden ansågs inte ha utgjort en betydande ekonomisk risk för maken.²⁹⁷ Efter en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det aktuella fallet ansågs maken vara ensam ägare till bostadshuset. I enlighet med vad makarna var eniga om slog Høyesterett fast att maken var ensam ägare till tomten.²⁹⁸

²⁹¹ RT 1982 s.1269, på s. 1269.

²⁹² RT 1982 s.1269, på s. 1271.

²⁹³ RT 1982 s.1269, på s. 1269 och s. 1271.

²⁹⁴ RT 1982 s.1269, på s. 1269.

²⁹⁵ RT 1982 s.1269, på s. 1271, domstolen hänvisade här till RT 1980 s.1403.

²⁹⁶ RT 1982 s.1269, på s. 1271.

²⁹⁷ RT 1982 s.1269, på s. 1271-1272.

²⁹⁸ RT 1982 s.1269, på s. 1273-1274.

5.1.5 Betydelsen av parternas ekonomiska förhållanden vid förvärvet²⁹⁹

I målet prövades om omständigheten, att parterna hade sammanblandad ekonomi i det dagliga hushållet kunde utgöra en berättigad grund för ett samäganderättsanspråk. I målet prövades även om bostadens särskilda anknytning till en av parterna påverkade bedömningen av äganderätten.

Under samboförhållandet uppförde samborna en bostadsbyggnad. Bostadsbyggnaden uppfördes delvis på en tomt som ena sambon (den öppne ägaren) hade fått i gåva av sin far. Tomten låg intill faderns hus. Uppförandet av byggnaden finansierades till väsentlig del av lån som den öppne ägaren var personligen ansvarig för. När samboförhållandet tog slut uppstod tvist om huruvida bostadsfastigheten utgjorde samägd egendom, eller om den utgjorde den öppne ägarens enskilda egendom.³⁰⁰

Den dolde ägaren gjorde gällande att bostadsfastigheten utgjorde samägd egendom och att bostadsbyggnaden uppfördes i syfte att utgöra sambornas gemensamma bostad. Till stöd för sin talan gav hon uttryck för att samäganderätt kan uppstå genom sammanblandning av parternas ekonomi, eller genom att en part för in medel eller egendom i det gemensamma boet. Hon gav vidare uttryck för att parterna, då bostadsbyggnaden uppfördes, hade sammanblandad ekonomi och att det inte kunde fästas avgörande vikt vid vem av parterna som stod som ansvarig för de upptagna lånen. Uppförandet av byggnaden hade finansierats genom lån, samt en mindre andel kontanta medel som båda parterna hade bidragit med.³⁰¹

Den öppne ägaren gjorde gällande att bostadsfastigheten utgjorde hans enskilda egendom och åberopade omständigheten att bostadshuset var byggt delvis på en tomt som han hade fått i gåva av sin far, samt att bostadshuset byggdes intill faderns hus. Vidare åberopade han omständigheten att uppförandet av bostadsbyggnaden till väsentlig del hade finansierats med lån som han var personligen ansvarig för. Den dolde ägarens ekonomiska bidrag var så litet att det inte kan grunda samäganderätt. Han gav vidare uttryck för uppfattningen att parterna inte hade haft gemensam ekonomi. Förvisso hade deras ekonomi varit sammanblandad i det dagliga hushållet, men inte vid uppförandet av bostadshuset. Båda samborna hade arbetat på fastigheten, han gav dock uttryck för uppfattningen att hans arbetsinsats var väsentligt större än hennes.³⁰²

Høyesterett konstaterade att parterna var eniga om att respektive parts bankmedel och bilar utgjorde parternas enskilda egendom. Domstolen betonade att ett samboförhållande inte utan vidare medför att den egendom parterna äger eller förvärvar utgör samägd egendom. Som utgångspunkt äger var och en sin egendom. Om samägande ska uppstå måste det föreligga ett avtal eller annat rättsförbindande moment. Høyesterett betonade att

²⁹⁹ RT 1984 s. 497.

³⁰⁰ RT 1984 s. 497, på s. 497.

³⁰¹ RT 1984 s. 497, på s. 500.

³⁰² RT 1984 s. 497, på s. 498-499.

omständigheten, att parterna har haft en så sammanblandad ekonomi att det inte går att avgöra vem som har förvärvat vilken egendom, kan ligga till grund för samäganderätt.³⁰³

Høyesterett konstaterade att den öppne ägarens far hade lovat att han skulle få en bit mark, där han skulle kunna uppföra ett bostadshus. Bygglov för bostadshuset hade sökts i faderns namn. Mot denna bakgrund ansågs bostadsbyggnaden ha särskild anknytning till den öppne ägaren och hans familj. Insatsen från den dolde ägaren hade, enligt domstolens bedömning, inte varit en nödvändig förutsättning för genomförandet av byggplanerna. I sammanhanget betonade Høyesterett att uppförandet av byggnaden till väsentlig del hade finansierats av lån. Den öppne ägaren var ensam ansvarig för de ifrågavarande lånen och hade ensam betalat samtliga räntor och avgifter som belöpte på lånen.³⁰⁴ Høyesterett fann att parternas ekonomi hade varit sammanblandad i det dagliga hushållet, men inte vid uppförandet av bostadsbyggnaden. Den dolde ägaren hade bidragit till uppförandet av bostadsbyggnaden, såväl med ekonomiska medel som med sin egen arbetsinsats. Hennes bidrag ansågs dock inte ha varit av sådan betydande vikt för uppförandet av bostadsbyggnaden att det utgjorde en grund för ett berättigat samäganderättsanspråk. Samäganderätt till bostadsfastigheten ansågs inte föreligga.³⁰⁵

5.1.6 Syftet med ett avtal om samäganderätt var av betydelse för bedömningen av ägarförhållandena³⁰⁶

I målet prövades om omständigheten, att parternas avtal om samäganderätt utgjorde en dödsfallsdisposition som var i strid mot arveloven, påverkade bedömningen av ägarförhållandena.

Två sambor hade upprättat ett inbördes avtal om att all egendom utgjorde samägd egendom och att all egendom ägdes av dem till lika delar. Vid tidpunkten för avtalets upprättande satt den ena sambon (den öppne ägaren) i oskiftat bo efter sin tidigare avlidne make. Innan samboförhållandet inleddes förvärvade hon mark där hon uppförde den bostadsfastighet som kom att utgöra sambornas gemensamma bostad.³⁰⁷ Enligt avtalet skulle den öppne ägaren tillskiftas bostadsfastigheten och den dolde ägaren husvagnen samt bankmedel som stod i hans namn, om samboförhållandet upphörde när båda samborna var i livet. Om den dolde ägaren avled först skulle samtliga tillgångar tillfalla den öppne ägaren. Om den öppne ägaren avled först skulle den dolde ägaren ha rätt att överta den öppne ägarens egendom, i enlighet med bestämmelserna i sameigelova. Efter den öppne ägarens död uppstod tvist mellan den öppne ägarens dödsbo och den efterlevande sambon om

³⁰³ RT 1984 s. 497, på s. 502-503.

³⁰⁴ RT 1984 s. 497, på s. 503.

³⁰⁵ RT 1984 s. 497, på s. 504.

³⁰⁶ RT 1989 s. 539.

³⁰⁷ RT 1989 s. 539, på s. 539.

huruvida den efterlevande sambon hade ett berättigat anspråk på äganderätt till sambornas gemensamma bostad.³⁰⁸

Den efterlevande sambon hänvisade till sambornas avtal och gjorde gällande att han hade rätt till sambornas gemensamma bostadsfastighet. Han betonade att avtalet ingicks när samborna var unga och friska människor och att det då kunde antas att avtalet skulle få verkan under många år framöver. Avtalet innebar att den öppne ägaren inte kunde sälja eller pantsätta fastigheten så länge parterna levde som sambor, i gengäld fick hon medbestämmanderätt i hans egendom.³⁰⁹

Dödsboet efter den avlidna sambon gjorde gällande att motivet med avtalet var att ge den efterlevande sambons samäganderätt i förhållande till arvingarna. Denna dödsfallsdisposition bedömdes emellertid som ogiltig då den inte uppfyllde formkraven för ett testamente.³¹⁰ Vidare gjorde dödsboet gällande att samäganderätt enligt avtalet inte var genomfört i enlighet med de förutsättningar som ska uppfyllas. Inget juridiskt dokument hade utfärdats som styrkte att mannen hade rätt till någon andel av bostadsfastigheten och i det offentliga registret var den avlidna sambon registrerad ägare. Den efterlevande sambon hade inte betalt någon engångssumma för bostadsfastigheten, det gjordes även gällande att hans bidrag till löpande utgifter liksom hans arbete vid huset inte kunde betraktas som ett sådant bidrag som gav sambon rätt till hela eller en del av fastigheten.³¹¹

Huvudfrågan i målet var om den efterlevande maken hade förvärvat samäganderätt i den avlidna sambons bostad, som var giltig i förhållande till hennes arvingar. Høyesterett konstaterade att avtalets karaktär innebar att bestämmelsen enbart skulle få praktisk betydelse om ena sambon dör. Mot bakgrund av detta konstaterade fann domstolen att övervägande skäl talade för att sambornas avtal om samäganderätt utgjorde en dödsfallsdisposition, vilken var i strid med arveloven.³¹² Domstolen konstaterade att den avlidna sambon, som enbart arbetat deltid, endast hade haft mindre inkomster under samboförhållandet. Den efterlevande maken hade arbetat heltid och således haft en normal arbetsinkomst. Det kunde således förutsättas att samborna hade gemensam ekonomi. Det konstaterades vidare att det inte bestridits att den efterlevande sambon hade haft kostnader för arbete på bostadsfastigheten. Då den efterlevande sambon hade åberopat sambornas avtal som grund för samäganderätt togs, vid bedömningen, utgångspunkt i parternas avtal. Frågan om avtalet skulle anses utgöra en gåva bedöms utifrån förhållandena vid avtalets ingående, domstolen gav uttryck för uppfattningen att den efterlevande sambon måste ha insett detta. Att tillerkänna den efterlevande sambon samäganderätt även till en mindre

³⁰⁸ RT 1989 s. 539, på s. 539-540.

³⁰⁹ RT 1989 s. 539, på s. 540.

³¹⁰ RT 1989 s. 539, på s. 540-541.

³¹¹ RT 1989 s. 539, på s. 541.

³¹² RT 1989 s. 539, på s. 543.

andel än hälften ansågs också utgöra en gåva.³¹³ Mot bakgrund av vad som redovisats fann Høyesterett att sambon inte hade äganderätt till hela, eller en del av, bostadsfastigheten.³¹⁴

5.2 Rättsutveckling under 1990-talet

5.2.1 Bedömning av de reella ägarförhållandena³¹⁵

I målet behandlades frågan om vilka omständigheter som ska ligga till grund för bedömningen av de reella ägarförhållandena.

Under pågående äktenskap drabbades maken av ekonomiska problem och kunde inte betala tillbaka den skuld han hade till banken. Med anledning av den obetalda skulden ville banken utmäta bostadsfastigheten. Maken var, genom tinglysning, registrerad ägare till bostadsfastigheten.³¹⁶

Maken gjorde gällande att bostadsfastigheten inte kunde utmätas för makens skuld. Till stöd för sin talan åberopade hon omständigheten att hon var ensam registrerad som ägare till fastigheten, vilken inte var föremål för samäganderätt. Banken bestred talan och gjorde gällande att bostadsfastigheten, liksom den skuld för vilken fastigheten skulle utmätas, var makarnas gemensamma.³¹⁷

Høyesterett konstaterade inledningsvis att bostadsfastigheten inte kunde tas i anspråk för makens skuld om det reella ägarförhållandet var detsamma som det ägarförhållande som registrerats genom tinglysning. Målet kom således att behandla frågan om det reella ägarförhållandet var det samma som det som registrerats genom tinglysning. Detta framstod enligt domstolen som ett reellt val av ägandeform. Det konstaterades att maken hade fått tomten i gåva av sin mor och att hon ensam hade registrerats som ägare. Att maken var upptagen som byggherre tillsammans med maken ansågs inte vara avgörande för det reella ägarförhållandet. Beträffande ägarförhållandet ansåg domstolen att omständigheten, att maken var medansvarig för lånet som belöpte på bostadsfastigheten och amorterade på detta, inte utan vidare kunde ge honom ett berättigat samäganderättsanspråk till bostadsfastigheten.³¹⁸ Domstolen betonade att, vid bedömningen av det reella ägarförhållandet, stor vikt ska läggas vid i vilken grad makarna har bidragit till förvärvet av egendomen. Det betonades att anskaffning av tomt, upptagande samt betalning av lån samt arbete i samband med bygge är faktorer som kan få betydelse för bedömningen.³¹⁹

³¹³ RT 1989 s. 539, på s. 544.

³¹⁴ RT 1989 s. 539, på s. 545.

³¹⁵ RT 1990 s. 240.

³¹⁶ RT 1990 s. 240, på s. 240.

³¹⁷ RT 1990 s. 240, på s. 241.

³¹⁸ RT 1990 s. 240, på s. 241.

³¹⁹ RT 1990 s. 240, på s. 242.

Høyesterett konstaterade att den information som maken hade lämnat för att styrka det reella ägarförhållandet var såväl ofullständig som osäker, samt att denna information delvis bestridits av motparten. Det beaktades att det inte hade lämnats några uppgifter som visade makarnas inkomstförhållanden och uppgifterna om vem som hade betalat för räntor och amorteringar på de lån som belöpte på fastigheten var motstridiga. Mot denna bakgrund ansågs det reella ägarförhållandet skilja sig från de uppgifter som framgick av tinglysningen. Efter en helhetsbedömning ansågs bostadsfastigheten vara ägd av makarna med samäganderätt.³²⁰

5.2.2 Fråga om en makes bidrag till förvärvet utgjorde grund för ett berättigat samäganderättsanspråk³²¹

I målet prövades frågan om tillämpningen av skevdelningsregeln och om makens bidrag kunde motivera samäganderätt till makans enskilda egendom.

Då ett äktenskap upphörde begärde maken att ett belopp om 400 000 kronor skulle undantas från bodelningen. Det omtvistade beloppet hänförde sig till en lägenhet som maken ägde innan makarna ingick äktenskap. Förvärvet av lägenheten finansierades med lån, för vilket maken ensam var betalningsansvarig. För lånet togs säkerhet i lägenheten.³²² En månad efter äktenskapets ingående såldes lägenheten för ett belopp om 530 000 kr. En ny lägenhet förvärvades för ett belopp om 418 000 kr. Liksom den första lägenheten förvärvades den nya lägenheten i makans namn. Maken var fortsatt ensam betalningsansvarig för lånen. Ett halvår senare såldes den nya lägenheten, en tomt förvärvades och på denna uppfördes ett bostadshus. När makarna flyttade in i den nya bostaden hade de gemensam ekonomi. Efter makarnas separation såldes bostadsfastigheten för ett belopp om 1,5 miljoner kronor.³²³

Maken gjorde gällande att han skulle tillerkännas äganderätt till hälften av bostadsfastigheten, vilken han menade var förvärvad med samäganderätt. Han gjorde gällande att makarna hade ägt egendomen som hänförde sig till det omtvistade beloppet, gemensamt och till lika andelar. Maken betonade att omständigheterna, att maken var öppet betalningsansvarig för lånen inte kunde tillmätas avgörande betydelse för ägarförhållandet. Lägenheten, till vilken det omtvistade beloppet hänfördes, utgjorde makarnas gemensamma bostad och förvärvet var helt finansierat av lån. Slutligen gjorde maken gällande att båda makarna ansvarade för amortering på det aktuella lånet.³²⁴

Maken bestred makens yrkande. Till stöd för sin talan gjorde hon gällande att beloppet hänförde sig till en lägenhet som hon tidigare ägt, vilken

³²⁰ RT 1990 s. 240, på s. 243.

³²¹ RT 1999 s. 177.

³²² RT 1999 s. 177, på s. 177-178.

³²³ RT 1999 s. 177, på s. 178-179.

³²⁴ RT 1999 s. 177, på s. 180.

utgjorde hennes enskilda egendom.³²⁵ Måkan betonade att ingående av samboförhållande, som utgångspunkt, inte medför någon förändring av parternas ägarförhållanden. Mellan makarna förelåg inget avtal eller annan överenskommelse som tillerkände maken samäganderätt till egendomen. Vidare gjorde hon gällande att anskaffningen av den första lägenheten inte hade skett gemensamt och att, för den händelse att maken skulle tillerkännas samäganderätt till det omtvistade beloppet, ägarförhållandet till det omtvistade beloppet inte kunde vara till lika andelar. Makens insats till förvärvet stod inte i proportion till makans.³²⁶

Høyesterett beslutade att måkan skulle få undanta ett belopp om 400 000 kronor från bodelningen. Høyesterett hänvisade till den så kallade skjevdelningsregeln i ekteskapsloven, vari anges att en make får undanta värdet av en förmögenhet som tydligt kan hänföras till egendom som maken hade innan ingåendet av äktenskap. Med hänvisning till tidigare utvecklad rättspraxis konstaterade Høyesterett att det krävs ett avtal, eller annan liknande handling, för att samäganderätt ska uppstå till sådan egendom.³²⁷ Mellan parterna förelåg inget avtal om samäganderätt och det förelåg inga omständigheter som styrkte att lägenheten utgjorde makarnas gemensamma projekt. Vidare betonades att, då måkan ägde lägenheten innan äktenskapet ingicks, det skulle ställas stora krav för att egendomen skulle anses vara samägd.³²⁸ Det konstaterades att maken inte betalade en så betydande andel av lånen och att han inte på annat sätt bidrog till förvärvet i sådan väsentlig omfattning att det kunde motivera samäganderätt. Det belopp som hänförde sig till lägenheten ansågs utgöra enskild egendom.³²⁹

5.3 Rättsutveckling under 2000-talet

5.3.1 Fråga om vilka värden som kan bli föremål för skjevdelning³³⁰

I målet behandlades frågan om tillämpningen av skjevdelningsregeln och hur det belopp som kan undantas från bodelning ska beräknas.

Två sambor, vilka tidigare hade levt i ett samboförhållande, ingick äktenskap. Innan äktenskapet ingicks förvärvade måkan en tomt på vilken en bostadsfastighet uppfördes. När makarna separerade uppstod tvist om ägarförhållandena.³³¹

När makarna ingick äktenskap värderades fastigheten till ett belopp om 140 000 kr. Makarna hade ett gemensamt konto, från vilket räntan på

³²⁵ RT 1999 s. 177, på s. 177 samt 179-180.

³²⁶ RT 1999 s. 177, på s. 181.

³²⁷ RT 1999 s. 177, på s. 181-182. Domstolen hänvisade till RT 1984 s. 497.

³²⁸ RT 1999 s. 177, på s. 182.

³²⁹ RT 1999 s. 177, på s. 182-183.

³³⁰ RT 2001 s. 1434.

³³¹ RT 2001 s. 1434 på s. 1434.

bostadslånet betalades. Under äktenskapet utgjorde makans inkomster 20 % av familjens samlade intäkter, maken bidrog med 80 %. Maken arbetade heltid, maken var hemmavarande med huvudansvar för barnen under många år.³³² Några år efter förvärvet av bostadsfastigheten köpte makarna en bostadsrättslägenhet. Förvärvet, vilket uppgick till ett belopp om 185 000 kronor, finansierades med lån för vilket säkerhet togs i bostaden. En tid efter förvärvet av bostadsrättslägenheten såldes lägenheten och en ny förvärvades. Även denna finansierades med lån. Båda makarna registrerades som ägare till fastigheten, till 50 % vardera. Då lägenheten såldes löstes en del av lånet som belöpte på bostadsfastigheten. Lägenheten kom att användas av makens barn.³³³

Maken gjorde gällande att makarna, i enlighet med avtalet, var samägare till bostadsfastigheten och ägde densamma till lika andelar. Köpet finansierades med lån, båda makarna var betalningsansvariga för lånet. Maken hade inte kunnat finansiera förvärvet ensam.³³⁴ Maken bestred yrkandet och gjorde gällande att makarna inte samägde fastigheten till lika delar. Till stöd för talan gjorde hon gällande att hon hade ett förmögenhetsvärde som sattes in i den första fastigheten. Värdet från fastigheten fördes senare in i den nya fastigheten.³³⁵

Høyesterett fann det styrkt att makarna ägde bostaden till lika delar, varför resonemang främst fördes kring frågan om skevdelning och om maken kunde undanta något värde från bodelningen.³³⁶ Domstolen betonade att det för frågan om samäganderätt inte kunde vara avgörande att makarna, under pågående äktenskap, hade fullständigt sammanblandad ekonomi eller att egendomen användes som säkerhet för lån som upptogs av makarna gemensamt. För bedömningen spelade den värdestigning som skett sedan makarna ingick äktenskap en betydande roll.³³⁷ Høyesterett betonade att endast värden som klart kan härledas till de medel som en make eller maka för med sig in i äktenskapet kan bli föremål för skevdelning. Av denna anledning fick maken rätt att undanta 140 000 kronor från bodelningen. Detta belopp motsvarade värdet på den första fastigheten då makarna ingick äktenskap.³³⁸

5.3.2 Avgörande av ägarfrågan efter helhetsbedömning av samtliga omständigheter³³⁹

I målet behandlades frågan om hur parternas ekonomiska förhållanden, respektive det registrerade ägarförhållandet, skulle värderas vid bedömningen av ägarfrågan.

³³² RT 2001 s.1434, på s. 1435.

³³³ RT 2001 s.1434, på s. 1436.

³³⁴ RT 2001 s.1434, på s. 1438.

³³⁵ RT 2001 s.1434, på s. 1437.

³³⁶ RT 2001 s.1434, på s. 1438.

³³⁷ RT 2001 s.1434, på s. 1440.

³³⁸ RT 2001 s.1434, på s. 1444.

³³⁹ RT 2004 s. 256.

Med anledning av att ena sambon (gäldenären) hade en obetald skuld ville banken utmäta en ideell hälftenandel av sambornas gemensamma bostadsfastighet. Den andre sambon (den öppne ägaren) gjorde gällande att hon var ensam ägare av bostadsfastigheten och att denna utgjorde hennes enskilda egendom.³⁴⁰ Till stöd för sin talan åberopade hon omständigheten att hon var ensam registrerad ägare till bostadsfastigheten samt att hon ensam hade betalat samtliga räntor och avgifter för lån som belöpte på bostaden.³⁴¹

Banken gjorde gällande att det inte var styrkt att den öppne ägaren ägde bostaden ensam. Till stöd för detta påstående åberopades omständigheten att bostaden har utgjort makarnas gemensamma bostad under många år, samt att inget samboavtal hade upprättats som visade att gäldenären inte var samägare.³⁴²

Beträffande frågan om äganderätt till makar och sambors gemensamma bostad konstaterade Høyesterett att makar och sambor, oavsett vem som är registrerad som ägare, vanligen äger den gemensamma bostaden tillsammans med en ideell hälftenandel vardera.³⁴³ I det aktuella fallet hade öppne ägaren gjort gällande att gäldenären inte hade ekonomiska förutsättningar för att bidra till förvärvet. Høyesterett betonade att en värdering av denna uppgift måste vara av väsentlig betydelse för bedömningen av om gäldenären skulle anses vara samägare till bostaden.³⁴⁴

5.3.3 En överenskommelse om att ägarandelar utgör enskild egendom utgör ett avtal om ägarförhållandet³⁴⁵

I målet prövades om en överenskommelse om att ägarandelar ska utgöra enskild egendom, även ska anses utgöra en överenskommelse om ägarförhållandet.

I ett äktenskapsförord hade två makar förordat att all egendom skulle utgöra respektive makes enskilda egendom. Makarnas gemensamma bostad utgjorde makans enskilda egendom. Ett år efter upprättandet av det första äktenskapsförordet upprättade makarna ett nytt äktenskapsförord, enligt vilket maken överförde 600 000 kronor till maken. Dessa medel hade han fått i gåva av sin mor.³⁴⁶ Nio år efter upprättandet av det andra äktenskapsförordet förvärvade maken en hyttetomt, varpå ett nytt äktenskapsförord upprättades. Förvärvet finansierades med lån, båda

³⁴⁰ RT 2004 s. 256, under p. 2.

³⁴¹ RT 2004 s. 256, under p. 8.

³⁴² RT 2004 s. 256, under p. 11.

³⁴³ RT 2004 s. 256, under p. 18.

³⁴⁴ RT 2004 s. 256, under p. 24.

³⁴⁵ RT 2009 s.1314. Tvisten uppstod i anledning av att makens borgenärer ville utmäta hyttetomten. Målet kom emellertid att behandla frågan om en överenskommelse, om att ägarandelar ska utgöra enskild egendom, även ska anses utgöra en överenskommelse om ägarförhållandet.

³⁴⁶ RT 2009 s.1314, under p. 3.

makarna stod som låntagare. Enligt det nya äktenskapsförordet utgjorde hyttetomten makans enskilda egendom.³⁴⁷ När en av makens borgenärer ville utmäta hytten för hennes obetalda skulder uppstod tvist om huruvida hytten utgjorde makans enskilda egendom.³⁴⁸

Høyesterett fann att en överenskommelse om att ägarandelar ska utgöra enskild egendom måste anses innebära en överenskommelse om ägarförhållandet. Makarnas avtal ansågs därför utgöra ett avtal även om ägarandelarna. Høyesterett ansåg därför att makarna hade avtalat att hytten skulle utgöra makans enskilda egendom. Høyesterett ansåg att det ifrågavarande avtalet och makens förmögenhetsöverföring utgjorde en gåva. Med anledning av att förmögenhetsöverföringen skett genom upprättande av ett äktenskapsförord uppfyllde gåvan formkraven i ekteskapsloven.³⁴⁹ Mot bakgrund av att avtalet och förmögenhetsöverföringen ansågs innebära en giltig gåva från maken till maken fann Høyesterett att hyttetomten inte ägdes av makarna med samäganderätt.³⁵⁰

5.4 Sammanfattning

Frågan om ”dold” samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad behandlas inte i norsk rättspraxis. Av de studerade fallen framgår att frågan om samäganderätt till den gemensamma bostaden avgörs efter en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Høyesterett har betonat att de reella förhållandena ska vara avgörande för bedömningen av frågan om samäganderätt.³⁵¹ Avgörande för bedömningen är om den dolde ägarens insats har varit nödvändig för förvärvet av bostaden. Vid bedömningen tillmäts frågan om i vilken grad makarna har bidragit till förvärvet stor betydelse. Av de studerade fallen framgår att inte enbart det ekonomiska bidrag som har lämnats vid förvärvet ska beaktas. Avgörande för bedömningen är om den dolde ägarens insats har möjliggjort det ekonomiska vederlaget. Anskaffning av tomt, upptagande och betalning av lån, liksom arbete i samband med förbättringsarbete på bostaden är faktorer som kan tillmätas betydelse vid bedömningen. För bedömningen tillmäts även stor vikt vid hur förvärvet har finansierats och vem som betalar de räntor och avgifter som belöper på bostaden.³⁵²

Høyesterett har betonat att den part som påstår att ägarförhållandena är på ett visst sätt måste kunna styrka de omständigheter som ligger till grund för det påstådda ägarförhållandet. Om en part äger viss egendom innan parterna ingår äktenskap eller blir samboende ställs stora krav för att ett samäganderättsanspråk ska kunna bifallas. Den part som påstår sig ha ett

³⁴⁷ RT 2009 s.1314, under p. 4.

³⁴⁸ RT 2009 s.1314, under p. 5-6.

³⁴⁹ RT 2009 s.1314, under p. 22.

³⁵⁰ RT 2009 s.1314, under p. 24.

³⁵¹ RT 1990 s. 240.

³⁵² Se exempelvis RT 1989 s. 539.

samäganderättsanspråk måste kunna styrka att denne, i betydande omfattning, har bidragit till de kostnader som följt av förvärvet.³⁵³

I rättspraxis betonas vikten av att, om ett avtal reglerar frågan om samäganderätt, syftet med avtalet måste beaktas. Ett avtal som är i strid med gällande rätt, så som exempelvis Arveloven, är ogiltigt.³⁵⁴ Om makarna har upprättat ett äktenskapsförord ska detta användas som utgångspunkt för bedömningen av ägarförhållandet.³⁵⁵ Høyesterett har betonat att det krävs mer för att slå fast att samäganderätt föreligger till viss egendom, om egendomen har gjorts till enskild i ett äktenskapsförord.³⁵⁶ Utgångspunkten i norsk rätt tycks vara att, om inte särskilda omständigheter föranleder en annan fördelning, parterna ska anses äga egendomen till lika andelar. Vid bestämmandet av ägarandelar till egendomen beaktas dock samtliga omständigheter i det enskilda fallet.³⁵⁷

Av rättspraxis framgår att en makes arbete i det gemensamma hemmet ska tillmätas betydelse vid bedömning av frågan om samäganderätt.³⁵⁸ Avgörande för bedömningen är om hemarbetet har underlättat den andre makens förvärv av bostaden, samt om detta har varit en nödvändig förutsättning för förvärvet. Rättspraxis öppnar således upp för en part att arbeta sig in i samäganderätt efter förvärvet. Den norska utvecklingen i rättspraxis har lagfästs genom ett stadgande i ekteskapsloven, vari anges att inte enbart frågan om vem som har betalat för egendomen beaktas vid bedömningen av vem av makarna som har förvärvat viss egendom. I bedömningen ska även makarnas arbete i det gemensamma hemmet beaktas.³⁵⁹ Bestämmelsen ger således hemarbete betydelse som en möjlig och indirekt medverkande orsak till att den andra maken kunnat förvärva makarnas gemensamma bostad.

³⁵³ RT 1980 s. 1403, RT 1984 s. 497 och RT 1999 s. 177.

³⁵⁴ RT 1989 s. 539.

³⁵⁵ RT 2009 s.1314.

³⁵⁶ RT 1980 s. 1403, RT 1984 s. 497 och RT 1999 s. 177.

³⁵⁷ RT 1980 s. 1403.

³⁵⁸ RT 1975 s. 220.

³⁵⁹ 31§ 3st ekteskapsloven.

6. Sammanfattning och analys

6.1 Särskiljande av bodelningsregler och förmögenhetsrättsliga regler, från regler om uppkomst av samäganderätt

Utgångspunkten i såväl norsk som svensk rätt är att ingående av ett äktenskap inte medför några begränsningar i en makes rätt att råda över sina tillgångar. Frågan om vem av makarna eller samborna som äger vad behandlas inte i norsk eller svensk lag. Ett anspråk på samäganderätt kan således inte uppstå enbart med utgångspunkt i regler och principer för bodelning. Varken svensk eller norsk lag behandlar förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt. För att avgöra ägarfrågor mellan makar och sambor tas istället utgångspunkt i allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Enligt huvudprincipen innebär detta att den som faktiskt köpt eller senare bekostat viss egendom, eller är avtalspart, också blir ägare av densamma. Mot bakgrund av allmänna förmögenhetsrättsliga principer torde även frågan om vems medel som har använts för betalning, liksom vem som har ådragit sig eventuell skuld för förvärvet vara av betydelse för bedömningen av ägarfrågan.³⁶⁰

Då bodelning mellan makar ska förrättas tillämpas samma principer i de båda länderna. Efter avdrag för skulder ska makarnas gemensamma tillgångar, om de inte genom äktenskapsförord eller ektepakt har gjorts till enskild egendom, fördelas lika mellan makarna. Egendom som utgör enskild egendom ska inte ingå i bodelningen.³⁶¹ Emellertid utgör ett äktenskapsförord eller en ektepakt inget hinder för uppkomst av samäganderätt. Ett berättigat samäganderättsanspråk kan, oberoende av föreliggande bodelningsprinciper eller förekomsten av ett äktenskapsförord, föranleda att den dolde ägaren tillerkänns äganderätt till en del av bostaden trots att den öppne förvärvaren är ensam registrerad ägare och ensam står på köpehandlingarna.

Beträffande bodelning mellan sambor skiljer sig bestämmelserna åt. Enligt svensk lag ska sambornas samboegendom, det vill säga den bostad och det bohag som har införskaffats för sambornas gemensamma bruk, fördelas lika mellan samborna.³⁶² I norsk rätt finns ingen särskild lagstiftning som behandlar sambors förmögenhetsförhållanden eller hur deras tillgångar ska behandlas om samboförhållandet upphör. Om inget annat har avtalats äger vardera sambon de tillgångar han eller hon fört med sig i samboförhållandet.³⁶³ Om ingen lag behandlar frågan om den ekonomiska

³⁶⁰ Jfr Brattström (2011) s. 314.

³⁶¹ 11 kap 3§ ÄktB och 58§ 1 st ekteskapsloven.

³⁶² 14§ samboL.

³⁶³ Lødrup och Sverdrup (2011) s. 346.

fördelningen bestäms den ekonomiska fördelningen av allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Utgångspunkten är därmed att var och en av samborna behåller sina tillgångar och svarar för sina skulder. Mot bakgrund av att det i norsk rätt saknas bestämmelser om bodelning mellan sambor, liksom det saknas bestämmelser om sambors äganderätt till den gemensamma bostaden, torde frågan om samäganderätt för den dolde förvärvaren aktualiseras i fler fall i Norge än i Sverige. Att frågan om samäganderätt för den dolde ägaren aktualiseras i fler fall i Norge än i Sverige torde i sin tur medföra en mer kontinuerlig prövning av de omständigheter som bör ligga till grund för bedömningen av uppkomst av samäganderätt. Detta torde i sin tur medföra en mer kontinuerlig prövning av rättsutvecklingen, och hur denna förhåller sig till den rådande samhällsutvecklingen.

Det är viktigt att särskilja förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt, från bestämmelserna om bodelning mellan makar och sambor. Bestämmelserna om likadelning omfattar primärt egendom som makarna har förvärvat tillsammans, eller som en make genom sina insatser har förvärvat äganderätt i. Tillämpningen av principer och bestämmelser för uppkomst av samäganderätt utgör således, i såväl svensk som norsk rätt, ett komplement till bestämmelserna om likadelning vid bodelning. Betydelsen av att frågan om uppkomst av samäganderätt utgör ett komplement till bestämmelserna om likadelning vid bodelning, är dock tydligare i Norge än i Sverige. Detta torde bero på de föreliggande skillnaderna i fråga om skjevdelening, respektive jämkning av bodelning. Enligt svensk rätt kan resultatet av en bodelning jämkas om resultatet är oskäligt. Den i norsk rätt stadgade skjevdeleningsregeln får till följd att den egendom som får undantas ur bodelningen inte ska omfattas av bestämmelserna om likadelning.

6.2 Rättsutveckling i svensk rätt

Principen om dold samäganderätt har utvecklats i rättspraxis och tillämpningen av principen har förändrats med åren. I de första rättsfallen som behandlade frågan om dold samäganderätt beskrevs dold samäganderätt som en äganderätt som uppkom genom förvärvet. Principens tillämplighet ansågs bero på huvudregeln att det vid tidpunkten för förvärvet förelåg en gemensam partsavsikt om samägande. I äldre rättspraxis uppställdes tre förutsättningar för att dold samäganderätt skulle anses föreligga. Dessa utgjordes av att bostaden förvärvats för att användas som gemensam bostad, att den av makarna eller samborna som inte hade angivits som köpare i köpehandlingarna på något sätt bidragit ekonomiskt till förvärvet och att båda makarna eller samborna hade haft för avsikt att de skulle äga bostaden tillsammans. Om dessa tre förutsättningar var uppfyllda ansågs principen vara tillämplig och den dolde ägaren tillerkändes samäganderätt till bostaden. Numera tycks HD göra åtskillnad mellan huvudregeln och vad som benämns som en presumtionsregel, vilken tillämpas i senare rättspraxis. Enligt presumtionsregeln krävs det att egendomen har inköpts för

gemensamt bruk och att den make eller sambo som inte är angiven som köpare har bidragit ekonomiskt till köpet.³⁶⁴ Enligt uttalanden i rättspraxis är detta en utgångspunkt, men inte mer, för att egendomen ägs gemensamt av makarna eller samborna.³⁶⁵

I sin rättstillämpning har HD varit generös i fråga om tillämpningen av principen. En orsak till den allt mer generösa tillämpningen av principen torde vara att HD i sin rättstillämpning har anpassat sig efter den rådande utvecklingen i samhället i stort. Ett exempel på denna samhällsanpassade rättsutveckling utgörs av att HD har konstaterat att tillämpningen av principen inte ska begränsas till att omfatta en åretruntbostad. Ställningstagandet har motiverats med att en fritidsbostad, i lägre eller högre grad, kan användas som åretruntbostad och att en familj i det enskilda fallet kan en välja att göra en större investering i en fritidsbostad än i en åretruntbostad.³⁶⁶ Redan på 1980-talet framgick av rättspraxis att den omständigheten att de formkrav som uppställs i jordabalken, vilka måste uppfyllas för att ett förvärv av fast egendom ska vara giltigt, inte utgör ett hinder för tillämpningen av principen.³⁶⁷ Denna ståndpunkt innebär att dold samäganderätt uppkommer utan formkrav. Utöver att utvecklingen i rättspraxis är såväl vidgad som generös, har utvecklingen och tillämpningen av principen varit förmånlig och till hjälp för den part som inte varit formell köpare av den bostadsfastighet som utgör parternas gemensamma bostad.

I senare rättspraxis beskrivs den dolda samäganderätten som ett anspråk gentemot den öppne ägaren på att bli insatt som ägare till egendomen. Det betonas att det dolda samäganderättsanspråket ska betraktas som ett obligationsrättsligt anspråk och att sakrättsligt skydd uppkommer först när anspråket på dold samäganderätt har manifesterats och den dolde ägaren har registrerats som öppen ägare.³⁶⁸ HD:s ställningstagande kan sägas utgöra ett konkretiserande av principen och ett betonande av principens starka ställning i svensk rättspraxis.

6.3 Rättsutveckling i norsk rätt

Den norska rättsutvecklingen har varit generös ifråga om uppkomst av samäganderätt och har i hög grad lett till erkännande av samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad. Detta oberoende av i vems namn parternas gemensamma bostad har förvärvats. Trots den höga graden av erkännande av samäganderätt har man i Norge inte talat om ”den dolde ägaren” eller om ett ”dolt” samäganderättsanspråk. I rättspraxis behandlas enbart förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt, liksom frågan om vilka omständigheter som kan utgöra grund för ett berättigat

³⁶⁴ Gregow (2016) s. 109.

³⁶⁵ NJA 2008 s 826.

³⁶⁶ NJA 2008 s. 826, s. 841-842.

³⁶⁷ NJA 1983 s. 550, s. 552.

³⁶⁸ Se NJA 2013 s. 632.

samäganderättsanspråk till den gemensamma bostaden.

Frågan om samäganderätt till den gemensamma bostaden avgörs efter en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet. I rättspraxis betonas att de reella förhållandena ska vara avgörande för bedömningen av frågan om samäganderätt.³⁶⁹ För bedömningen är avgörande om den dolde ägarens insats har varit av väsentlig betydelse för möjligheten att förvärva bostaden. Frågan om i vilken grad makarna har bidragit till förvärvet är således av stor betydelse. Av rättspraxis framgår att inte enbart det ekonomiska bidrag som har lämnats vid förvärvet ska beaktas. För bedömningen är avgörande om en make eller sambos insats har möjliggjort det ekonomiska vederlaget. Frågan om vem som har förvärvat den tomt på vilken bostaden har uppförts, tagit upp och amorterat på lån, liksom utfört förbättringsarbete på bostaden kan således tillmätas betydelse vid bedömningen.³⁷⁰ Detta torde vara orsaken till den höga graden av erkännande av samäganderätt.

En betydelsefull utveckling har skett i fråga om värderingen av en makes eller sambos arbete i det gemensamma hemmet. I rättspraxis har Høyesterett slagit fast att en makes arbete i det gemensamma hemmet ska tillmätas betydelse vid bedömning av frågan om samäganderätt.³⁷¹ Avgörande för bedömningen är om hemarbetet har underlättat den andre makens förvärv av bostaden, samt om detta har varit av väsentligt betydelse för förvärvet. Den utveckling som skett i norsk rättspraxis har lagfästs i ekteskapsloven, vari anges att inte enbart frågan om vem som har betalat för egendomen beaktas vid bedömningen av vem av makarna som har förvärvat viss egendom.³⁷² Rättsutvecklingen har således öppnat upp många möjligheter för den make eller sambo som inte öppet har förvärvat bostaden att nå framgång med ett yrkande om samäganderätt, liksom att arbeta sig in i samäganderätt efter förvärvet. Såväl rättstillämpare som lagstiftare kan således sägas ha anpassat såväl rättstillämpning som lagstiftning efter rådande samhällsutveckling. Rättsutvecklingen har således skett i samarbete mellan rättstillämpare och lagstiftare.

6.4 Rättslikhet och väsentliga skillnader mellan svensk och norsk rättstillämpning

Frågan om uppkomst av samäganderätt till makar och sambors gemensamma bostad är väl behandlad i rättspraxis. I såväl Sverige som i Norge har de högsta juridiska instanserna varit villiga att tillerkänna en make eller sambo ett anspråk på samäganderätt till den gemensamma bostaden, trots att denne inte är registrerad som ägare till bostaden och inte

³⁶⁹ Se bl.a. RT 1990 s. 240.

³⁷⁰ Se exempelvis RT 1989 s. 539.

³⁷¹ Se bl.a. RT 1975 s. 220.

³⁷² 31§ 3st ekteskapsloven.

förekommer i köpehandlingarna. Rättsutvecklingen i de båda länderna har föranlett en allt mer generös inställning till frågan om uppkomst av samäganderätt. Frågan om uppkomst av samäganderätt avgörs efter en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet. För bedömningen om dolde ägaren har ett berättigat samäganderättsanspråk till bostaden tillmätts dennes insatser för förvärvet, det vill säga dennes bidrag, särskilt stor vikt. Gemensamt för de båda länderna är att, om ett avtal reglerar frågan om äganderätt, ska syftet med avtalet beaktas. Om ett avtal om samäganderätt är i strid med gällande rätt är avtalet ogiltigt. För frågan om den dolde förvärvaren har ett berättigat samäganderättsanspråk till bostaden tillmätts dennes insatser vid förvärvet, och dennes bidrag, särskilt stor vikt. Av de studerade fallen kan utläsas att såväl HD som Høyesterett, i fall då bedömningen av uppkomst av samäganderätt är för handen, utgår från att parterna äger egendomen till lika andelar. Høyesterett har dock, i viss mån, tenderat att beakta de särskilda omständigheter som kan ge upphov till en annan fördelning av ägarandelarna.³⁷³

Emellertid föreligger väsentliga skillnader i den rättstillämpning och den rättsutveckling som skett beträffande frågan om uppkomst av samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad. En väsentlig skillnad utgörs av frågan om samäganderätten är ”dold” eller inte. I svensk rätt behandlas frågan om dold samäganderätt och ett dolt samäganderättsanspråk. I Norge behandlas inte frågan om dold samäganderätt. I fall, då den dolde ägaren gör anspråk på samäganderätt, behandlas frågan om den make eller sambo som inte öppet har förvärvat egendomen genom sina insatser har ett berättigat samäganderättsanspråk. Orsaken till denna skillnad torde vara att det i norsk rätt inte finns något i lag uppställt formkrav som motsvarar det svenska formkravet för fastighetsköp i jordabalken. Detta medför att det inte är relevant att behandla frågeställningen huruvida ägandet är dolt eller öppet. Samäganderätten kan göras gällande när som helst.³⁷⁴

I svensk rätt tar bedömningen sikte på det ekonomiska bidrag som lämnats vid förvärvet. Andra, indirekta, bidrag till förvärvet beaktas inte. Ett ekonomiskt förvärv måste inte innebära att den make eller sambo som gör anspråk på samäganderätt har bidragit till förvärvet med sina egna ekonomiska medel. Ett ekonomiskt bidrag kan utgöras av att den dolde förvärvaren har möjliggjort ett lån av betydelse för förvärvet, eller att han eller hon på annat vis har möjliggjort ett ekonomiskt bidrag som är av väsentlig betydelse för förvärvet. Det bör dock noteras att det i doktrin diskuteras, och argumenteras för, att en makes arbete i det gemensamma hemmet ska tillmätas betydelse för bedömningen av frågan om uppkomst av samäganderätt.³⁷⁵ En sådan tillämpning har dock inte kommit till stånd i rättspraxis. HD har dock, i en del domskäl, nämnt betydelsen av, och resonerat kring, en makes arbete i det gemensamma hemmet eller vid bostaden. Denna insats har dock inte i något fall varit av avgörande

³⁷³ Jfr RT 1980 s. 1403.

³⁷⁴ Jfr Agell, (2003) s.125.

³⁷⁵ Gregow (2016) s. 114.

betydelse för HD:s avgörande.³⁷⁶

I norsk rätt beaktas såväl det ekonomiska bidrag som har lämnats, som den dolde förvärvarens ekonomiska bidrag. Av rättspraxis framgår att inte enbart det ekonomiska bidrag som har lämnats vid förvärvet ska beaktas. För bedömningen är avgörande om en make eller sambos insats har möjliggjort det ekonomiska vederlaget. Anskaffning av tomt, upptagande och betalning av lån, liksom en make eller sambos arbete i samband med förbättringsarbete på bostaden kan således tillmätas betydelse vid bedömningen. För bedömningen beaktas även hur förvärvet har finansierats och vem som betalar de räntor och avgifter som belöper på bostaden. Av rättspraxis framgår att även en makes arbete i det gemensamma hemmet ska tillmätas betydelse för frågan om samäganderätt. Denna princip har blivit lagfäst i norska ekteskapsloven. Den rättsutveckling som har skett i vart och ett av länderna föranleder att frågan om ett berättigat samäganderättsanspråk aktualiseras i fler fall i Norge än i Sverige. Rättsutvecklingen i Norge torde även föranleda att den dolde förvärvaren, i fler fall än enligt svensk rätt, anses ha ett berättigat samäganderättsanspråk.

Ytterligare en väsentlig skillnad mellan respektive lands rättstillämpning utgörs av den tidpunkt då förutsättningarna för samäganderätt ska vara uppfyllda, liksom den tidpunkt som tas som utgångspunkt för bedömningen av samäganderättsanspråket. I svensk rätt tar domstolen, i sin prövning av frågan om samäganderätt, sikte på de förhållanden som förelåg vid tidpunkten för förvärvet. Avgörande för bedömningen är således om den make eller sambo som anser sig ha ett berättigat samäganderättsanspråk har uppfyllt förutsättningarna vid tidpunkten för förvärvet. Senare inträffade omständigheter kan vara av betydelse för bedömningen, men förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt måste vara uppfyllda vid tidpunkten för förvärvet. I norsk rätt öppnas möjligheten upp för en part att arbeta sig in i samäganderätt även efter förvärvet. Genom arbete i hemmet, senare betalning av lån och avgifter eller andra insatser efter förvärvet kan en make eller sambo förvärva samäganderätt. Liksom i fråga om de bidrag som kan utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk, torde rättsutvecklingen i Norge föranleda att den dolde förvärvaren, i fler fall än enligt svensk rätt anses ha ett berättigat samäganderättsanspråk.

En väsentlig skillnad mellan svensk och norsk rättstillämpning utgörs av utvecklingen av synen på samäganderättsanspråket. I svensk rätt beskrivs den dolda samäganderätten som ett anspråk gentemot den öppne ägaren på att bli insatt som ägare till egendomen. Dold samäganderätt betraktas som ett obligationsrättsligt anspråk, ett sakrättsligt skydd uppkommer först när anspråket på dold samäganderätt har manifesterats och den dolde ägaren har registrerats som öppen ägare. HD har uttalat att detta talar för att anspråket på samäganderätt inte bör ses som enbart en fordran, även om den utgör ett obligationsrättsligt anspråk gentemot den öppne ägaren. Denna fråga har inte behandlats i norsk rätt.

³⁷⁶ Jfr NJA 1981 s. 693 och NJA 2008 s. 826.

De föreliggande skillnaderna mellan svensk och norsk rättstillämpning noterades redan under början av 2000-talet.³⁷⁷ Det bör noteras att rättstillämpningen i respektive land inte har förändrats i väsentlig mån alltsedan dess. De väsentliga likheter och skillnader i rättstillämpningen som förelåg då, föreligger än idag.

³⁷⁷ Agell (2003) s. 125. Agell gav redan år 2003 uttryck för att den dolde ägarens insatser, det vill säga dennes bidrag, ska tillmätas särskilt stor vikt vid bedömningen av om han eller hon har ett berättigat samäganderättsanspråk till den gemensamma bostaden.

7. Avslutande analys och slutsats

När jag påbörjade detta arbete förutsatte jag att rättstillämpningen i Sverige och Norge, två nordiska grannländer, skulle vara snarlik. Jag var inställd på att såväl rättstillämpningen som de båda ländernas rättsordningar skulle skilja sig något åt, skillnaderna har dock varit mer omfattande än jag kunnat ana. Såväl rättstillämpningen i de båda länderna, som de båda ländernas rättsordningar innehåller förvisso många likheter, men skillnaderna är såväl många som av stor betydelse för rättsutvecklingen.

Förekomsten respektive avsaknaden av en sambolag påverkar sannolikt rättstillämpningen i respektive land. I svensk rätt kan frågan om hanteringen av sambornas gemensamma bostad när samboförhållandet upphör hanteras genom sambolagens bestämmelser om bodelning. Denna möjlighet finns inte i norsk rätt utan frågan om hur sambors gemensamma bostad ska hanteras när samboförhållandet upphör måste hanteras genom bestämmelser om äganderätt. Frågan om uppkomst av samäganderätt till sambors gemensamma bostad torde således aktualiseras och bli föremål för prövning i fler fall i Norge, än i Sverige. Rättstillämpningen i fråga om äganderätten till sambors gemensamma bostad förefaller såväl otydlig som oförutsägbar och torde vålla stor osäkerhet hos den sambo som inte öppet har förvärvat bostaden. En sådan utveckling är föga tillfredsställande i ett land där var fjärde man och kvinna som bor tillsammans lever i ett samboförhållande. Det föreligger således goda skäl för, och förefaller tidsenligt, att även i Norge utveckla en lagstiftning som reglerar samboförhållanden och deras ekonomiska förhållanden.

En väsentlig skillnad mellan norsk och svensk rätt utgörs av det faktum att det i norsk rätt finns en lag som reglerar vilka omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av uppkomst av samäganderätt mellan makar. Lagstiftaren i Norge följer således rättstillämpningen och rättsutvecklingen sker i samklang mellan rättstillämpare och lagstiftare. Rättsutvecklingen i Norge kan med fog påstås vara mer tidsenlig och i större mån anpassad efter samhällsutvecklingen, än rättstillämpningen i Sverige. I svensk lag uppställs inga förutsättningar för, och anges inte vilka omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av frågan om uppkomst av samäganderätt. Detta förefaller anmärkningsvärt då principen om dold samäganderätt, liksom tillämpningen av principen, under mer än 30 år har utvecklats i rättspraxis. Trots detta förefaller det som att verkligheten och rättstillämpningen hinner före lagstiftaren. I förhållande till norsk rätt lämnar rättsutvecklingen i Sverige således mycket att önska.

Förutsägbarheten i fråga om förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt enligt svensk rätt förefaller tveksam och lagstiftningen släpar efter. Det föreligger således goda skäl för den svenska lagstiftaren att, likt i

Norge, sträva efter att rättsutvecklingen sker i samspel mellan domstolar och lagstiftare. Det bör emellertid betonas att såväl norsk som svensk rätt saknar lagstadgade bestämmelser om förutsättningar för uppkomst av samäganderätt. Förvisso stadgas i norsk lag att en makes arbete i det gemensamma hemmet ska tillmätas betydelse för frågan om samäganderätt, men frågan om uppkomst av samäganderätt avgörs trots detta efter en skönsmässig bedömning i det enskilda fallet. Trots att rättstillämpningen i fråga om förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt för den dolde ägaren är mer förutsägbar i Norge, än i Sverige, kan viss kritik riktas mot båda länderna. Avsaknaden av tydliga kriterier som ska uppfyllas för uppkomst av samäganderätt föranleder att rättstillämpningen i de båda länderna brister i förutsägbarhet. Det föreligger således goda skäl för att i svensk rätt reglera förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt, liksom att i norsk rätt ytterligare precisera vilka förutsättningar som ska ligga till grund för bedömningen av uppkomst av samäganderätt.

En anmärkningsvärd skillnad mellan de båda ländernas rättstillämpning utgörs av bedömningen av de bidrag som kan utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk. Rättstillämpningen i Norge är i många avseenden mer dynamisk och möjliggör att såväl direkta som indirekta bidrag beaktas i bedömningen av samäganderättsfrågan. Likaså är det möjligt att, i norsk rätt, genom direkta och indirekta bidrag arbeta sig in i en samäganderätt även efter förvärvet. Denna möjlighet finns inte i svensk rätt, då förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt måste vara uppfyllda vid förvärvet och enbart en parts ekonomiska bidrag kan utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk. Rättstillämpningen i Norge kan därmed sägas vara mer anpassad efter rådande samhällsutveckling.

I många avseenden anpassar sig HD, i sin rättstillämpning, efter rådande samhällsutveckling. I fråga om förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt kan det dock ifrågasättas om HD i tillräcklig mån har anpassat sig efter rådande samhällsutveckling. Att enbart beakta det ekonomiska bidraget, liksom att förutsättningarna för uppkomst av samäganderätt måste vara uppfyllda vid förvärvet, anser jag utgör en allt för snäv rättstillämpning. Denna uppfattning lyfts även i doktrin. I sammanhanget ska dock observeras att HD, i en del domskäl, har nämnt betydelsen av, och resonerat kring, en makes arbete i det gemensamma hemmet eller vid bostaden. Trots att denna insats inte i något fall har varit av avgörande betydelse för HD:s avgörande kan resonemanget påstås, till viss del, följa det resonemang som förts i norsk rättspraxis. Mot denna bakgrund kan det spekuleras i om den svenska rättsutvecklingen, på sikt, kommer att följa den rättsutveckling som skett i Norge.

I fråga om de bidrag som kan utgöra grund för ett berättigat samäganderättsanspråk, liksom den tidpunkt som tas som utgångspunkt för bedömningen av uppkomst av samäganderätt, förefaller utvecklingen i svensk rättspraxis inte helt tidsenlig. Det är min uppfattning att man vid bedömningen av samäganderättsfrågan bör beakta och göra en helhetsbedömning av parternas situation. I många familjer är makarna eller

samborna överens om att en av parterna ska spendera mer tid hemma med barnen, liksom ta ett större ansvar för det gemensamma hemmet. En sådan överenskommelse möjliggör för den andre maken eller sambon att förvärvsarbeta och således skapa de inkomster som behövs för finansiering av den gemensamma bostaden. I många fall kan en makes eller sambos indirekta bidrag vara av större betydelse för möjligheten att förvärva den gemensamma bostaden. I sammanhanget bör även beaktas den ekonomiska gemenskap som vanligen följer av ett äktenskap eller samboförhållande. Bedömningen av uppkomsten av samäganderätt bör således ta sikte på hur en make eller sambo, på ett eller annat sätt, har bidragit till och möjliggjort förvärvet. Ett beaktande av omständigheterna såväl före som under och efter förvärvet av bostaden utgör en mer rättvisande grund för de omständigheter som möjliggjort förvärvet av bostaden.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck (Sverige)

Proposition 1986/87:1, *Om äktenskapsbalk m.m.*

Offentligt tryck (Norge)

Ot.prp.nr.28 (1990-1991), *Om lov om ekteskap*

NOU 1987:30, *Innstilling til ny ekteskapslov - del II*

Litteratur

Agell Anders *Nordisk äktenskapsrätt, En jämförande studie av dansk, finsk, isländsk, norsk och svensk rätt med diskussion av reformbehov och harmoniseringsmöjligheter*, Nordiska ministerrådet, Köpenhamn 2003 [Cit: Agell (2003).]

Agell Anders och Brattström Margareta, *Äktenskap Samboende Partnerskap*, femte upplagan, Iustus förlag, Uppsala 2011 [Cit: Agell och Brattström (2011).]

Bogdan, Michael, *Komparativ rättskunskap*, första upplagan, Norstedts juridik AB, Lund 1993 [Cit: Bogdan (1993).]

Gregow, Torkel *Samägd egendom: Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område*, första upplagan, Wolters Kluwer Sverige AB, Stockholm 2016 [Cit: Gregow (2016).]

Høgetveit Berg, Borgar och Bråthen-Otterbech, Stein, *Tinglysning*, 1 utgåve, Cappelen akademisk förlag, Barolo 2009 [cit: Høgetveit Berg och Bråthen-Otterberg (2009).]

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, sjunde upplagan Iusté Aktiebolag, Uppsala 2014 [Cit: Lehrberg (2014).]

Lødrup Peter, Sverdrup Tone, *Familieretten*, 7 utgåve, Peter Lødrups og Tone Sverdrups förlag, Oslo 2011. [Cit: Lødrup och Sverdrup (2011).]

Ryrstedt, Eva, *Bodelning och bostad, ekonomisk självständighet eller gemenskap*, Juristförlaget i Lund, Lund 1998. [Cit: Ryrstedt, 1998].]

Teleman, Örjan, *Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa*, Norstedts juridik AB, tredje upplagan, Frösakull 1998 [Cit: Teleman (1998).]

Tottie Lars och Teleman Örjan, *Äktenskapsbalken En kommentar*, andra upplagan, Norstedts juridik AB, Frösakull 2010 [Cit: Tottie och Teleman (2010)]

Walín, Gösta *Samäganderätt: en studie rörande samäganderättsanspråk och samäganderättslagen m.m.*, första upplagan Norstedts juridik AB, Lidingö 2000 [Cit: Walín (2000).]

Tidskrifter

Bergman, C.G, *Rättshistorisk diskussion*, SvJT 1919, s. 350-363 [Cit: Bergman (1919).]

Brattström, Margareta *Dold samäganderätt - en sammanfattning av rättsläget*, JT nr 3 2011/12, s. 313-329 (2011) [Cit: Brattström(2011).]

Hallström, Per *Att jämföra konstitutioner*, SvJT 2010, s. 573-587 [Cit: Hallström (2010).]

Jareborg, Nils, *Rättsdogmatik som vetenskap*, SvJT 2004, s. 1-10 [Cit: Jareborg (2004).]

Korte, Kai *Om nordiskt lagsamarbete*, SvJT 1984, s. 700-713 [Cit: Korte (1984).]

Peczenik, Aleksander, *Juridikens allmänna läror*, SvJT 2005, s. 249-272 [Cit: Peczenik (2005).]

Ryrstedt, Eva, *Dold samäganderätt – ett familjerättsligt institut i utveckling*, JT nr 3 2015/16, s. 602-626. [Cit: Ryrstedt (2016).]

Sandgren, Claes *Är rättsdogmatiken dogmatisk?* Tidsskrift for rettsvitenskap 2008, s. 648-656 [cit; Sandgren (2010).]

Sandstedt, Johan *Evig dold äganderätt?* JT nr 3 2014/2015, s. 429-437 [Cit: Sandstedt (2015).]

Vängby, Staffan, recension *Nordisk äktenskapsrätt*, JT nr 3 2003/04, s. 682-686 [Cit: Vängby, recension av *Nordisk äktenskapsrätt*.]

Elektroniskt material

Beckman, Lars m.fl. *En kommentar till JB och anslutande författningar, kommentaren till 4 kap 1§*, (1 april 2015, zeteo) [Cit: Zeteo, kommentar till JB 4 kap1§]

Lantmäteriet, sökord ”fastighetsregistret”
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret>. Hämtat 2016-02-14.
[Cit: Lantmäteriet, sökord ”fastighetsregistret” (hämtat 2016-02-14)]

Kartverket, sökord ”tinglysning” <http://www.kartverket.no/Om-Kartverket/Kartverket/Tinglysningsdivisjonen/> Hämtat: 2016-02-14.
[Cit: Kartverket, sökord ”tinglysning” (hämtat 2016-02-14)]

Nationalencyklopedin, sökord ”jämförande metod”
<http://www.ne.se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/jämförande-metod> Hämtat 2016-01-24
[Cit: Nationalencyklopedin - ”jämförande metod” (hämtad 2016-01-24)]

Nationalencyklopedin, sökord "*komparativ metod*"
<http://www.ne.se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/komparativ-metod> Hämtat 2016-01-24
[Cit: Nationalencyklopedin - "*komparativ metod*" (hämtad 2016-01-24)]

Rättsfallsförteckning

Rättsfall från svenska domstolar

Nytt juridiskt arkiv

NJA 1980 s. 705
NJÄ 1981 s. 693
NJÄ 1982 s. 589
NJÄ 1983 s. 550
NJÄ 1992 s. 163
NJÄ 1997s. 227
NJÄ 2002 s. 3
NJÄ 2002 s. 142
NJÄ 2004 s. 397
NJÄ 1984 s. 772
NJÄ 2008 s. 826
NJÄ 2013 s. 242
NJÄ 2013 s. 632

Rättsfall från hovrätterna

RH 1991:23

Rättsfall från norska domstolar

RT 1975 s. 220
RT 1980 s. 1403
RT 1982 s. 666
RT 1982 s.1269
RT 1984 s. 497
RT 1989 s. 539
RT 1990 s. 240
RT 1999 s. 177
RT 2001 s. 1434
RT 2004 s. 256
RT 2009 s.1314
HR-2011-1739-A. I.