



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Emilia Ahnborg

Dold samäganderätt i förhållande  
till den "dolde ägarens" borgenärer  
- En stötande acceptans av  
rättsordningen?

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: My Bergius

Termin: HT2022

# Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SUMMARY</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>SAMMANFATTNING</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>FÖRKORTNINGAR</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>1 INLEDNING</b> .....   | <b>6</b>  |
| 1.1 Introduktion till ämnet .....  | 6         |
| 1.2 Syfte och frågeställning .....   | 7         |
| 1.3 Metod och perspektiv .....   | 7         |
| 1.4 Material.....  | 9         |
| 1.5 Avgränsning .....  | 10        |
| 1.6 Forskningsläge.....  | 11        |
| 1.7 Disposition.....   | 12        |
| <b>2 DOLD SAMÄGANDERÄTT</b> .....  | <b>13</b> |
| 2.1 Bakgrund .....   | 13        |
| 2.1.1 Familjerättslig utgångspunkt.....  | 13        |
| 2.1.2 Den dolda samäganderättens konstruktion.....   | 14        |
| 2.2 Förutsättningar för dold samäganderätt .....   | 15        |
| 2.2.1 Allmänna utgångspunkter .....  | 15        |
| 2.2.2 Särskilt om kravet på gemensam partsavsikt .....   | 17        |
| 2.3 Kritiska synpunkter.....   | 18        |
| 2.3.1 Förekomsten av skyddsbehov .....   | 18        |
| 2.3.2 Skyddsintresset för den dolde ägarens borgenärer.....  | 18        |
| <b>3 RÄTTSUTVECKLINGEN I PRAXIS</b> .....  | <b>20</b> |
| 3.1 Syftet att skydda sig mot sina borgenärer kunde säkrast uppnås genom transaktioner varigenom hustrun blev att anses som ”verklig ägare” .....          | 20        |
| 3.2 Önskan att skydda sig mot sina borgenärer kunde inte medföra några rättsverkningar vare sig i förhållande mellan makarna eller mannens borgenärer..... | 21        |

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 3.3 | Att endast kvinnan stått som ägare för att skydda bostaden mot familjens borgenärer föranledde inget annat antagande än att mannen erhållit samäganderätt ..... | 23        |
| 3.4 | Mannens underlåtenhet att vid edgång redovisa ett äganderättsanspråk kunde ses som ett uttryck av partsavsikten .....   | 24        |
| 3.5 | Talan av borgenär ogillas då det förelåg ett uttryckligt avtal mellan makarna beträffande äganderätten till fastigheten .....                                   | 25        |
| 3.6 | Överlåtelse genom gåvobrev för att skydda fastigheten mot mannens borgenärer gav stöd åt att äganderätten avsågs vara gemensam .....                            | 27        |
| 4   | <b>ANALYS OCH SLUTSATS .....</b>  | <b>29</b> |
| 4.1 | Analys.....   | 29        |
| 4.2 | Slutsats .....  | 30        |
|     | <b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING .....</b>  | <b>33</b> |
|     | <b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING .....</b>  | <b>35</b> |

# Summary

The need for economic protection in family law is the main reason for the created concept of hidden co-ownership in case law. Given the special community that arises in a marriage or cohabitation relationship, it can be seen as a natural starting point that property purchased for joint use by one person, with contributions from the other, should be owned jointly.

The construction of hidden co-ownership is based on commission acquisition and does not constitute actual ownership, but has been described in case law as an obligation-based claim for the hidden owner to be included as a co-owner of a share of the property against the open owner. This principle therefore allows spouses and cohabitants to co-own property in more cases than if general property law principles were applied. Legal literature and case law have argued that giving a contract-based construction to a problem rooted in family law can cause various problems.

Hidden co-ownership can be considered to exist between spouses if a common intention at the time of acquisition can be shown. If this cannot be proven, a presumption of such an intention arises if the person claiming hidden co-ownership can prove that the property was acquired for joint use, that they contributed financially to the purchase, and that there is support for the parties' attitude at the time of acquisition being that the residence would be held with co-ownership. The legal rule can therefore be seen as an evidence rule - almost a presumption rule. The presumption can therefore be broken by presenting evidence that any of the conditions are not present.

When acquiring a joint residence, it is not uncommon for one party to accidentally become the sole purchaser of a property despite both parties contributing to the acquisition. In these situations, the family law need for protection justifies a claim for hidden co-ownership. However, hidden co-ownership may exist in a situation where the family law need for protection is questionable. Specifically, if the acquisition of the property has been made in the name of one spouse or cohabitant to hide the property from the other party's creditors. The concept therefore gives rise to difficult conflicts

between the family law need for economic protection, and the third-party obligations-based claims against the hidden owner.

The hidden co-ownership is firmly established in legal literature due to its incompatibility with other rules and has therefore given rise to a range of problems in almost all areas of law. It has been argued in case law that accepting the legal system's allowance for the hidden owner to hide their property from their creditors should be considered inconsistent and offensive. Legal literature and case law have argued that the protection interest that once existed for the hidden owner is no longer applicable with the same strength due to the introduction of new marriage legislation and cohabitation legislation since the institute was created.

This thesis examines the relationship between the principle of hidden co-ownership for the joint residence of spouses and cohabitants, as created in case law, and the conflicts with opposing protection interests that arise in the application of law from a historical legal perspective. The purpose is to examine the circumstances that the legal interpreter takes into account in the assessment of the parties' common intention in order to determine which protection interests are prioritized and most strongly protected in the application of law. The conclusion is that the consideration of opposing protection values in the assessment of the principle of hidden co-ownership can be considered to have reached its peak. The family law protection interest can be considered to have a more protected position in the application of law and can almost be considered uncompromising in relation to the hidden owner's creditors. There needs to be some balance, in the form of justice, as some form of consequences and predictability should be achieved in legal proceedings. For the type of situations examined in the thesis, it may be more suitable to treat a hidden owner's financial contributions through other regulations, such as loans or gifts, rather than through the concept of hidden co-ownership.

# Sammanfattning

Det familjerättsliga behovet av ekonomiskt skydd är den främsta orsaken till den i praxis skapade rättsfiguren dold samäganderätt. Med hänsyn till den speciella gemenskap som uppstår i ett äktenskap eller samboförhållande kan det ses som en naturlig utgångspunkt att egendom som inköpts för gemensamt bruk av den ene, med bidrag från den andre, ska ägas gemensamt.

Den dolda samäganderättens konstruktion är i praxis grundad i kommissionsförvärvet och utgör ingen egentlig äganderätt utan har i rättspraxis beskrivits som ett obligationsrättsligt anspråk för den dolde ägaren att mot den öppne ägaren få bli insatt som samägare till andel i egendom. Principen möjliggör därmed för makar och sambor att samäga egendom i fler fall än om allmänna förmögenhetsrättsliga principer tillämpades. Det har i doktrin och rättspraxis anförts medföra problem av olika slag att ge en kontraktsrättslig konstruktion åt en problematik som bottnar i familjerättslig hänsyn.

Den dolda samäganderätten har kunnat ansetts föreligga mellan makar om en gemensam partsavsikt vid tidpunkten för förvärvet kunnat visas. Om detta inte går att bevisa inträder en presumtion om en sådan avsikt om den som gör anspråk på dold samäganderätt kan bevisa att egendomen anskaffats för gemensamt bruk, att denne bidragit ekonomiskt till köpet och att det finns stöd för att parternas inställning vid förvärvet varit att bostaden skulle innehas med samäganderätt. Rättsregeln kan därmed ses som en bevisregel – närmast en slags presumtionsregel. Presumtionen kan därmed brytas genom att föra bevisning om att någon av förutsättningarna inte är för handen.

Vid förvärv av gemensam bostad är det inte ovanligt att ena parten genom slumpartade omständigheter kommit att stå ensam som förvärvare av en fastighet trots att båda bidragit till förvärvet. I dessa situationer motiverar det familjerättsliga skyddsintresset anspråk på dold samäganderätt. Dold samäganderätt kan emellertid föreligga i en situation där det familjerättsliga skyddsintresset är diskutabelt. Nämligen om fastighetsförvärvet skett i ena makens eller sambons namn i syfte att dölja egendom från den andra partens

borgenärer. Rättsfiguren ger därmed upphov till svårhanterliga konflikter mellan å ena sidan det familjerättsliga behovet av ekonomiskt skydd, å andra sidan tredje mans obligationsrättsliga anspråk gentemot den dolde ägaren.

Den dolda samäganderätten får anses vara hårt ansatt i doktrinen på grund av konstruktionens oförenlighet med andra rättsregler och har därmed gett upphov till en rad problem på näst intill samtliga rättsområden. Det har i praxis anförts att en acceptans av rättsordningen, att den dolde ägaren kan dölja sin egendom för sina borgenärer för att sedan göra gällande sin dolda samäganderätt, bör anses vara inkonsekvent och stötande. Det har i doktrin och praxis även anförts att det skyddsintresse som en gång fanns för den dolde ägaren idag inte gör sig gällande med samma styrka då ny äktenskapslagstiftning – och sambolagstiftning tillkommit sedan institutet tillskapades.

I denna uppsats undersöks förhållandet mellan den i praxis tillskapade principen om dold samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad och de konflikter till motstående skyddsintressen som uppstår i rättstillämpningen ur ett rättshistoriskt perspektiv. Ändamålet är att undersöka vilka omständigheter rättstillämparen beaktar i prövningen av parternas gemensamma avsikt i syfte att utröna vilka skyddsintressen som prioriteras och skyddas starkast i rättstillämpningen. Slutsatsen är att beaktandet av motstående skyddsvärden vid bedömningen av principen om dold samäganderätt får anses ha dragits till sin spets. Det familjerättsliga skyddsintresset får anses ha en mer skyddsvärd ställning i rättstillämpningen och kan nästintill anses orubblig i förhållande till den dolde ägarens borgenärer. Det krävs någon balans närmast i form av rättvisa, detta då någon form av konsekvens och förutsebarhet bör uppnås i rättskipningen. För i uppsatsen undersökta typsituationer torde det lämpa sig bättre att behandla en dold ägares ekonomiska tillskott genom andra regelverk än dold samäganderätt, som exempelvis lån eller gåva.

# Förkortningar

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| HD     | Högsta domstolen                    |
| JB     | Jordabalk (1970:994)                |
| JT     | Juridisk Tidskrift                  |
| JustR  | Justitieråd                         |
| NJA    | Nytt juridiskt arkiv                |
| Prop.  | Proposition                         |
| RH     | Rättsfall från hovrätterna          |
| SamboL | Sambolag (2003:376)                 |
| SamägL | Lag (1908:48 s. 1) om samäganderätt |
| SOU    | Statens Offentliga Utredningar      |
| UB     | Utsökningsbalk (1981:774)           |
| ÄktB   | Äktenskapsbalk                      |



# 1 Inledning

## 1.1 Introduktion till ämnet

*”Det framstår som stötande om rättsordningen skulle godta att en person med framgång först kan hävda utåt att han inte är ägare för att sedan, när tredje man måhända ej längre kan göra gällande sina anspråk – de kan t. ex. ha preskriberats – göra gällande att han är delägare ... (jfr NJA 1959 s 456 och minoriteten i NJA 1982 s 589).”<sup>1</sup>*

Ovan citat är hämtat från tingsrättens domskäl i RH 1991:23 då talan om dold samäganderätt i fast egendom ogillades. Uttalandet var varken prejudicerande eller ensamt avgörande för domslutet. Det som emellertid är intressant är belysandet av den sakrättsliga problematik som uppstår i förhållande till den familjerättsliga principen om dold samäganderätt.

Den numera väletablerade rättsfiguren utvecklades på 1980-talet<sup>2</sup> genom rättspraxis av familjerättsliga hänsyn. Principen möjliggör för makar och sambor att samäga egendom i fler fall än om allmänna förmögenhetsrättsliga principer tillämpades.<sup>3</sup> Dold samäganderätt kan emellertid föreligga i en situation där det familjerättsliga skyddsintresset är diskutabelt. Nämligen om fastighetsförvärvet skett i ena makens eller sambons namn i syfte att skydda egendomen från anspråk av den andres borgenärer.<sup>4</sup>

Rättsfiguren ger därmed upphov till svårhanterliga konflikter mellan å ena sidan det familjerättsliga behovet av ekonomiskt skydd, å andra sidan tredje mans obligationsrättsliga anspråk gentemot den dolde ägaren. Den rådande osäkerheten gällande vilka omständigheter som inverkar på bedömningen är värda att undersöka.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> RH 1991:23.

<sup>2</sup> Det finns tidigare rättsfall som påvisar en typ av dold samäganderätt.

<sup>3</sup> Brattström (2011/12) s. 313 & 316; Gregow (2021) s. 103.

<sup>4</sup> Agell (1985) s. 9–10; Ryrstedt (2017/18) s. 67–68.

<sup>5</sup> Detta då den i praxis tillskapade principen står i motsättning till de demokratiska grundkraven på rättssäkerhet, förutsebarhet och rättvisa, se vidare i Peczeniks framställning i SOU 1999:58 s. 19–21; Agell (1985) s. 9–10.

## 1.2 Syfte och frågeställning

Framställningen syftar till att undersöka förhållandet mellan den i praxis tillskapade principen om dold samäganderätt till makars och sambors gemensamma bostad och de konflikter till motstående skyddsintressen som uppstår i rättstillämpningen. Ändamålet är att undersöka de resonemang som förts av domstolarna över tid samt vilka hänsyn som tas till motstående skyddsintressen i bedömningen av parternas gemensamma avsikt.

För att uppnå syftet ska följande frågeställningar besvaras:

- Vilka skyddsvärden prioriteras och skyddas starkast av rättsfiguren dold samäganderätt i svensk rätt?
- Hur beaktas motstående skyddsintressen i svensk rättstillämpning vid prövningen av parternas gemensamma avsikt?

## 1.3 Metod och perspektiv

För att uppnå syftet med uppsatsen och besvara de uppställda frågeställningarna kommer en rättsdogmatisk metod att tillämpas för att redogöra *gällande rätt*<sup>6</sup> på området, *de lege lata*. Rättsdogmatikens syfte är omdiskuterad och beskrivs ofta vara att rekonstruera en rättsregel och genom detta finna lösningen på ett rättsligt problem genom att applicera en rättsregel på detsamma. Utgångspunkten för detta är principerna för användandet av de allmänt accepterade rättskällorna: lagar, prejudikat, lagförarbeten och doktrin.<sup>7</sup>

Praxis kompletterat med doktrin har studerats för att få en fördjupad förståelse på ämnesområdet och en uppfattning över de bakomliggande värden som stödjer dold samäganderätt samt de motstående intressen som aktualiseras i rättstillämpningen. Rättsfigurens tillskapande genom prejudikat medför att inga förarbeten finns tillhanda. I framställningen beaktas därmed främst HD:s

---

<sup>6</sup> Vad som menas med uttrycket ”gällande rätt” har diskuterats utförligt i doktrinen. Enligt en uppfattning kan ”gällande rätt” sägas innebära en prognos av hur HD kommer att bedöma olika tvister. Se vidare i Heuman (2018) s. 10.

<sup>7</sup> Kleineman (2018) s. 21; Heuman (2018) s. 123.

avgöranden som beståndsdel av rättskällevärdet. Vissa lägre instansers avgöranden kommer att beröras för att belysa de konflikter som uppstår i rättstillämpningen och vilka omständigheter rättstillämparen beaktar. Underrätternas rättstillämpning innehar inte en auktoritär position i rättskällevärdet men torde anses illustrera gällande rätt då de anses bundna av HD:s prejudikat och i stort ska följa dessa.<sup>8</sup>

I svensk doktrin råder skilda uppfattningar om prejudikatvärdet av avgöranden med skiljaktiga mening. Ramberg anför att prejudikatvärdet av avgörande med skiljaktiga meningar som utgångspunkt bör likställas med avgörande av HD i plenum. Ramberg anför vidare att avgöranden med skiljaktiga meningar kan ha ett svagare prejudikatvärde beroende på styrkan av argumenten i den skiljaktiga meningen i förhållande till majoritetens dom. Det finns emellertid inget som tyder på att skiljaktiga meningar bör ha högre rättskällevärde än doktrinuttalanden.<sup>9</sup> Då rätten är i ständig utveckling och varje avgörande från HD bidrar till rättens utveckling poängteras även att bundenhet till prejudikat inte får vara så stark att den hämmar önskvärd rättsutveckling. Samtidigt måste förändringen ske med beaktande av intresset av förutsebarhet.<sup>10</sup>

Den juridiska litteraturen, doktrinen, har endast förmåga att övertyga genom kraften i de argument som framförs.<sup>11</sup> Uttalanden i svensk doktrin om lagtolkning ger därför inte tillräckligt goda förutsättningar för att förutsäga hur HD kommer att bedöma olösta prejudikatfrågor, detta avgörs av prejudikatinstanserna och inte av doktrinen. Heuman belyser dock att den rättsvetenskapliga litteraturen kan påverka rättsskipningen vid de högsta domstolarna.<sup>12</sup> För tolkning av prejudikat kommer därmed doktrin i kombination med praxis att användas för att förstå och tolka innebörden av prejudikaten och därmed gällande rätt.

---

<sup>8</sup> Se Peczeniks framställning i SOU 1999:58 s. 19.

<sup>9</sup> Ramberg (2017) s. 256–257.

<sup>10</sup> Ramberg (2017) s. 359–360.

<sup>11</sup> Kleineman (2018) s. 28.

<sup>12</sup> Heuman (2018) s. 11–12; Jfr anförandet i NJA 1982 s. 589 på s. 608 som bygger på Agells framställning.

För att uppnå syftet med framställningen och ge läsaren en djupare förståelse över ämnet kommer ett rättsutvecklingsperspektiv att anläggas. Det förefaller både naturligt och motiverat att utifrån framställningens syfte och frågeställningar beskriva rättsfiguren utifrån dess historiska utveckling. Detta då principen om dold samäganderätt varit föremål för omfattande förändring och diskussion sedan tillskapandet. Trots att rättsfiguren flertalet gånger prövats i högsta instans får rättsläget inte anses vara klarlagt.

## 1.4 Material

I undersökandet av den svenska principens rättsutvecklingen och rättstillämpning, utgörs litteraturen i huvudsak av två böcker. Anders Agells bok *äganderätten till fastighet för makar och samboende* och Torkel Gregows bok *Samägd egendom: Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område*.<sup>13</sup> Utöver ovan nämnd litteratur används material som behandlar principen om dold samäganderätt som referenslitteratur. Tidigare utgivna juridiska artiklar som behandlar principen om dold samäganderätt utgör en kompletterande del av materialet.<sup>14</sup>

Då rättsfiguren dold samäganderätt har utvecklats i rättspraxis utgör rättspraxis en betydande del av materialet. Mot bakgrund av den stora mängden rättsfall kommer ett urval att göras med beaktande av framställningens syfte och frågeställning. Det förefaller därmed motiverat att urvalet av relevanta rättsfall innehar hänsyn till andra intressen än enbart den obligationsrättsliga betydelsen mellan parterna. Vidare återges endast en kort sammanfattning av bakgrunden till domen i respektive rättsfall. För en mer detaljerad redogörelse av bakgrunden hänvisas läsaren till att läsa respektive rättsfall.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Se avsnitt 1.6 för redogörelse av respektive angivet material.

<sup>14</sup> Se avsnitt 1.6 för redogörelse av utgivna juridiska artiklar.

<sup>15</sup> Se respektive hänvisning till rättsfallet under varje avsnitt i kapitel 3.

## 1.5 Avgränsning

För besvarandet av frågeställningarna kommer åtskilliga avgränsningar att tillämpas för att göra ämnet hanterbart inom uppsatsens ramar. Syftet med uppsatsen är att klargöra rättsläget i svensk rätt och kommer därmed varken beröra andra länders rättsordningar eller den EU-rättsliga lagstiftningen i framställningen. Vidare kommer tvister om dold samäganderätt att beröras med utgångspunkt i sambo- eller äktenskapsförhållandets upphörande genom skilsmässa eller separation och därmed omfattas inte eventuella rättsverkningar vid ena partens död. Rättsinstitutet kan tillämpas på både lös och fast egendom. I denna framställning kommer enbart situationer som rör fast egendom, följaktligen parternas gemensamma bohag, att beröras. Vidare kommer förutsättningarna ”gemensamt bruk” och ”ekonomiskt tillskott” endast att beröras översiktligt då en undersökning och analys av avsiktsrekvisitet får anses vara förenligt med syftet i denna framställning.

Varken ÄktB eller SamboL kommer att beröras avseende reglering om bodelning och likadelningsprincipen då detta inte är förenligt med syftet. Vidare tillhandahåller SamägL endast regler för de fall samäganderätt redan föreligger. Med beaktande av frågeställningar och syfte ligger en framställning av SamägL utanför ramen i detta arbete. Därmed kommer inte heller sakrättsliga konsekvenserna för part eller tredje man, när en omvandling från dold till öppen samäganderätt aktualiseras, att beröras.

Rättspraxis på området utgör ett omfattande material som utvecklats under lång tid. Denna framställning gör därmed inte anspråk på att vara en genomgripande undersökning av den rättspraxis som tillskapats på området. Slutligen kan framhållas att dold samäganderätt som kommit att bli en del av gällande rätt kräver en mer djupgående förklaring och utredning om vad gällande rätt är. Av utrymmesförklarliga skäl kommer en sådan framställning inte att framställas i denna uppsats.

## 1.6 Forskningsläge

Rättsfiguren dold samäganderätt behandlas i många olika sammanhang i litteraturen och kan ses relativt utforskat. Rättspraxis har med tiden kommit att bli omfattande varför principen är tämligen svår att få grepp om. Forskningsläget är därmed av oerhörd vikt när det kommer till undersökningen av den i praxis framställda rättsfiguren.

Anders Agell, tidigare professor emeritus vid Uppsala universitet, behandlar såväl förutsättningarna för samäganderätt mellan makar och samboende som följdproblem i sin bok *Äganderätt till fastighet för makar och samboende*. Boken, utgiven år 1985, innehåller en utförlig analys av rättspraxis på området, principens obligationsrättsliga konstruktion samt diskussion av de sakrättsliga konsekvenserna av dold samäganderätt.

Kort därefter publicerades Ann Numhauser-Hennings framställning *Förvärvslagarna – ett hinder för sk dold samäganderätt i äktenskap och samboförhållande*. Uppsatsen diskuterar förvärvslagstiftningen i förhållande till principen om dold samäganderätt i äktenskap och samboförhållande, i synnerhet om förvärvslagstiftningen anses utgöra och bör få utgöra ett hinder för bifall till anspråk på bättre rätt till fastigheten från den dolda samägaren.

Torkel Gregow andra upplaga av boken *Samägad egendom: Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område* innehåller en systematisk behandling av frågor rörande samäganderätt. Bland annat analyseras frågor om dold samäganderätt liksom sakrättsliga och principiella frågor. Gregow diskuterar även ett stort antal rättsfall som behandlar principen om dold samäganderätt. Boken utgavs år 2021.

Margareta Brattström, professor vid Uppsala universitet, redogör sin uppfattning av rättsläget i artikeln *Dold samäganderätt – en sammanfattning av rättsläget*. Artikeln publicerades i Juridisk tidskrift år 2011.

Principen om dold samäganderätt behandlas av Johan Sandstedt i artikeln *Evig dold äganderätt?* Artikeln publicerades i Juridisk tidskrift år 2014.

Sandstedt behandlar, utifrån en tämligen kritisk analys av NJA 2013 s. 632, frågan om preskription av dold samäganderätt.

Eva Ryrstedts, professor vid Lunds universitet, artikel *Dold samäganderätt – ett familjerättsligt institut i utveckling* publicerades i JT nr 3 2015/16. Artikeln behandlar bl.a. förutsättningarna för uppkomst av dold samäganderätt och frågan om beräkning av äganderättsandelar. I en ytterligare artikel *Anspraak på dold samäganderätt till den gemensamma bostaden – preskription och några sakrättsliga aspekter* behandlar Ryrstedt frågan om preskription av dold samäganderätt och den sakrättsliga problematiken. Artikeln publicerades i Juridisk tidskrift nr 1 2017/18.

## **1.7 Disposition**

Uppsatsen inleds med en redogörelse av rättsfigurens familjerättsliga utgångspunkter och obligationsrättsliga konstruktion. Vidare redogörs den dolda samäganderättens förutsättningar och kritiska synpunkter. Framställningens tredje kapitel behandlar den dolda samäganderättens rättsutveckling genom belysandet av relevant rättspraxis på området. Uppsatsen avslutas med en analys och slutsats i kapitel fyra där de under avsnitt 1.2 uppställda frågeställningarna besvaras.

## 2 Dold samäganderätt

### 2.1 Bakgrund

#### 2.1.1 Familjerättslig utgångspunkt

Huvudprincipen är att äktenskapet eller samboförhållandet inte påverkar parternas äganderätt. Makar eller sambor förvärvar således inte äganderätt till varandras egendom. Att egendom utgör vardera makens enskilda egendom enligt äktenskapsförord hindrar inte att dold samäganderätt kan uppkomma i en bostadsfastighet eller bostadsrätt som har inköpts i endast den ena partens namn<sup>16</sup>. Vem av makarna som äger viss egendom regleras överhuvudtaget inte i ÄktB.<sup>17</sup>

Utgångspunkten för att avgöra ägarfrågor mellan makar och sambor är allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Vid köp eller förvärv brukar detta innebära att den part som köpt något i eget namn och för egna medel blir egendomens ägare. Vems medel som används för betalning eller vem som åtagit sig en skuld för förvärvet kan också vara av betydelse för hur ägarfrågan bedöms. I situationer där anspråk på dold samäganderätt aktualiseras tillämpas särskilda familjerättsliga lösningar för att avgöra vem av makarna eller samborna som äger viss egendom.<sup>18</sup>

Det familjerättsliga behovet av ekonomiskt skydd är den främsta orsaken till den i praxis skapade rättsfiguren dold samäganderätt.<sup>19</sup> Rättsfiguren utgör ett slags komplement till den familjerättsliga egendomsordningen och syftar till att ge ett ekonomiskt skydd för den part som bidrar ekonomiskt till ett egendomsförvärv men inte tagits upp som förvärvare.<sup>20</sup> Det rättspolitiska

---

<sup>16</sup> Däremot kan äktenskapsförord utgöra ett stöd i förening med andra omständigheter för att samäganderätt inte har uppkommit, se Gregow (2021) s. 121.

<sup>17</sup> Brattström (2011/12) s. 313–314; Gregow (2021) s. 103; Hall & Lindell, Äktenskapsbalk (1987:230) 1 kap. 3 §, Lexino 2022-11-01.

<sup>18</sup> Brattström (2011/12) s. 313–314.

<sup>19</sup> Ryrstedt (2017/18) s. 66; Jfr NJA 2002 s. 142 där HD anförde att dold samäganderätt främst är en familjerättslig princip. Till grund för erkännande av rättsfiguren kunde anföras vissa rättspolitiska överväganden av familjerättslig natur; Jfr även prop. 1986/87:1 s. 39.

<sup>20</sup> Ryrstedt (2017/18) s. 66; Ryrstedt (2015/16) s. 604; jfr Stefan Lindskogs anförande i NJA 2008 s. 826; Gregow (2021) s. 102–103.



övervägandet av familjerättslig natur framträder tydligt i avgörandet om anspråket på dold samäganderätt kan preskriberas i NJA 2013 s. 632. HD menade att det inte var rimligt att förlora det familjerättsliga ekonomiska skyddet med en 10-årig preskriptionsregel.<sup>21</sup>

## 2.1.2 Den dolda samäganderättens konstruktion

Den dolda samäganderättens konstruktion är i praxis grundad i kommissionsförvärvet. Kommissionsavtal beträffande fast egendom regleras inte av kommissionslagen<sup>22</sup>, men har sedan gammalt erkänts i praxis.<sup>23</sup> Kommissionären, *den öppne ägaren*, förvärvar därmed fastigheten i eget namn men för kommittentens, *den dolde ägarens*, räkning.<sup>24</sup> Dold samäganderätt utgör inte en egentlig äganderätt utan har i rättspraxis beskrivits som ett obligationsrättsligt anspråk för den dolde ägaren att mot den öppne ägaren få bli insatt som samägare till andel i egendom.<sup>25</sup> Kommissionsavtal kan lika väl avse hela fastigheten, som en andel av fastigheten.<sup>26</sup>

Den dolde ägarens (kommittentens) anspråk på dold samäganderätt bygger därmed enligt rättspraxis på att avtal om gemensamt förvärv intolkats i det interna förhållandet mellan parterna vid förvärvstidpunkten.<sup>27</sup> Om det därmed är visat att ett förvärv genomfört av ena maken/sambon skett med den gemensamma avsikten att även den andra maken/sambon ska bli ägare, ska således båda anses som ägare, den dolde ägaren genom anspråk om dold samäganderätt.<sup>28</sup> Det har i doktrin och rättspraxis anförts att ge en kontraktsrättslig kostym åt en problematik som bottnar i familjerättsliga hänsyn medför problem av olika slag.<sup>29</sup>

---

<sup>21</sup> Ryrstedt (2017/18) s. 67.

<sup>22</sup> Kommissionslagen gäller enligt 1 § endast lös egendom.

<sup>23</sup> Numhauser-Henning (1990/91) s. 199–200; Ryrstedt (2017/18) s. 52.

<sup>24</sup> Agell (1985) s. 10–11; se även justitierådet Stefan Lindskogs uttalande i NJA 2008 s. 826 på s. 844–845 angående underförstått avtal.

<sup>25</sup> Gregow (2021) s. 103; se NJA 1982 s. 589 och NJA 2008 s. 826 på s. 845.

<sup>26</sup> Numhauser-Henning (1990/91) s. 199–200.

<sup>27</sup> Agell (1985) s. 43.

<sup>28</sup> NJA 2008 s. 826 på s. 845.

<sup>29</sup> Numhauser-Henning (1990/91) s. 200; se Justitierådet Stefan Lindskogs anförande i NJA 2008 s. 826 på s. 848.

## 2.2 Förutsättningar för dold samäganderätt

### 2.2.1 Allmänna utgångspunkter

Dold samäganderätt har i rättspraxis ansetts kunna tillkomma en make eller sambo när förvärv av egendomen är underkastad formkrav<sup>30</sup> och den andra maken eller sambon formellt framstår som ägare.<sup>31</sup> Vid förvärv av gemensam bostad är det inte ovanligt att ena parten genom slumpartade omständigheter kommit att stå ensam som förvärvare av en fastighet trots att båda bidragit till förvärvet. Brattström menar att det är en patriarkalisk tradition som medfört att endast mannen undertecknat handlingen.<sup>32</sup> I dessa situationer motiverar det familjerättsliga skyddsintresset anspråk på dold samäganderätt. I andra situationer kan emellertid det sociala skyddsintresset vara diskutabelt. Nämligen om medvetna överväganden i äganderätsfrågan förekommit mellan parterna inför förvärvet för att skydda egendomen från eventuella borgenärsanspråk. Om det är makarnas/samboendes avsikt att det ska föreligga en dold äganderätt för den part som inte framträder utåt kan man i dessa fall tala om bulvanskap.<sup>33</sup> Om makarnas gemensamma partsvilja anses vara samägande kan paret i samtliga ovannämnda situationer enligt principen om dold samäganderätt anses samäga fastigheten, även om det inte framgår av köpehandlingen.<sup>34</sup>

De rekvisit som uppställts i rättspraxis för att en familjerättslig dold samäganderätt ska godtas är 1) att egendomen inköpts för gemensamt bruk<sup>35</sup> 2) att den make eller sambo som inte utåt framträder som ägare har lämnat ett

---

<sup>30</sup> Dvs. krav på skriftlig form med angivande av vem som är förvärvare.

<sup>31</sup> Gregow (2021) s. 102; NJA 2008 s. 826 på s. 831; Ryrstedt (2015/16) s. 602.

<sup>32</sup> Brattström (2011/12) s. 315–316.

<sup>33</sup> Agell (1985) s. 9 & 35.

<sup>34</sup> Brattström (2011/12) s. 315–316; Agell (1985) s. 35–36.

<sup>35</sup> Denna förutsättning har inte orsakat några svårigheter i de rättsfall som förekommit på området då tvister om dold samäganderätt i fast egendom i allmänhet uppkommer vid upplösning av förhållandet. Det finns då uppgifter om hur egendomen har använts och om det framgår att den efter förvärvstillfället har nyttjats som gemensam bostad för makarna eller samborna, se vidare Gregow (2021) s. 118.

ekonomiskt bidrag till köpet<sup>36</sup> samt 3) att båda parterna avsett att äganderätten skall vara gemensam.<sup>37</sup>

Avgörande för bedömningen är förhållandena vid tidpunkten för förvärvet, även om senare inträffade omständigheter kan ha ett bevisvärde för dessa förhållanden.<sup>38</sup> När dessa tre omständigheter är för handen förutsätts, *presumeras*, makarna eller samborna ha ingått en överenskommelse om att egendomen samägs genom dold samägarätt. Överenskommelsen kan träffas både genom uttryckligt avtal eller genom konkludent handlande, dvs. en tyst överenskommelse. Dold samägarätt får därmed sägas vila på avtalsrättslig grund, det är makarnas eller sambornas presumerade överenskommelse om samägande som avgör ägarfrågan, inte köpehandlingen.<sup>39</sup> Rättsfiguren kan därmed ses som en bevisregel – närmast en slags presumptionsregel.<sup>40</sup> Genom att föra bevisning om att något av rekvisiten 1–3 inte är uppfyllt, kan presumptionen brytas.<sup>41</sup>

Gregow anför att det under senare rättsfall<sup>42</sup> har skett en viss förändring av förutsättningarna för dold samägarätt. Han menar att det görs skillnad mellan en presumptionsregel och en huvudregel.<sup>43</sup> För tillämpning av huvudregeln torde enligt Gregow inte krävas något utöver att det vid förvärvet av egendomen förelegat en gemensam avsikt hos makarna/samborna om att båda ska vara ägare.<sup>44</sup> Om det kan visas att det förelåg en gemensam partsavsikt om samägarätt vid förvärvet, tillämpas huvudregeln som leder till samägarätt. För att presumptionsregeln ska kunna leda till samägarätt krävs det – frånsett gemensamt bruk och ekonomiskt tillskott

---

<sup>36</sup> Den angivna förutsättningen föranleder frågor som inte kommer att redogöras närmare för i denna framställning. I rättsfallen NJA 1980 s. 705 & 1981 s. 693 fastställde HD att förmånliga lån som kunde härledas till den dolde ägaren samt ett förvärv till underpris utgjorde ekonomiska bidrag. Se vidare i Gregow (2021) s. 119ff, NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693 och NJA 2008 s. 826 på s. 846–847.

<sup>37</sup> Se vidare avsnitt 2.2.2 angående kravet på gemensam partsavsikt.

<sup>38</sup> NJA 2008 s. 826; Brattström (2011/12) s. 315–316.

<sup>39</sup> Brattström (2011/12) s. 315–316; Agell (1985) s. 10–11; NJA 2008 s. 826 på s. 845.

<sup>40</sup> Jfr NJA 2008 s. 826 s. 846.

<sup>41</sup> Brattström (2011/12) s. 318.

<sup>42</sup> Se NJA 2008 s. 826 & NJA 2013 s. 242.

<sup>43</sup> Gregow (2021) s. 113–114.

<sup>44</sup> Gregow (2021) s. 116; Jfr avsnitt 2.1.2 samt se Stefan Lindsjogs tillägg i NJA 2008 s. 826.

– att det finns stöd för att parternas *inställning* vid förvärvet varit att bostaden skulle innehas med samäganderätt.<sup>45</sup>

## 2.2.2 Särskilt om kravet på gemensam partsavsikt

En gemensam partsavsikt om samäganderätt är det bärande elementet i konstruktionen av samäganderätt.<sup>46</sup> HD har i sina uttalanden konstaterat att utgångspunkten för prövningen måste vara att den formella utformningen av köpehandlingen får antas överensstämja med vad parterna avsett vid förvärvet, såvida inte utredningen utvisar något annat.<sup>47</sup> Har egendomen förvärvats av den ena maken eller sambon för gemensamt bruk med ekonomiskt bidrag från den andra kan dessa omständigheter enligt HD:s uttalande ses som en utgångspunkt, men inte mer, för att egendomen avsetts ägas gemensamt av makarna eller samborna.<sup>48</sup> Detta innebär att det krävs något ytterligare för att gemensamt ägande ska anses ha uppkommit. Särskilda förhållanden i det enskilda fallet kan påverka bedömningen och avsikten måste förelegat vid tidpunkten för överlåtelsen.<sup>49</sup>

Kravet på att de ska ha förelegat en gemensam partsavsikt om samäganderätt har ansetts kunna uppfyllas genom att en tyst överenskommelse intolkas i omständigheterna som förelåg vid fastighetsförvärvet. En sådan tyst överenskommelse har ansetts kunna föreligga i en situation där makarna sinsemellan inte berört äganderätsfrågan utan där den make som bidrog till den andreakens förvärv endast tog för givet att han eller hon blev delägare och den andra maken också måste ha antagits utgått från detta.<sup>50</sup> Gregow framhåller att det får anses oklart vad som enligt presumptionsregeln krävs utöver inköp för gemensamt bruk och ekonomiskt bidrag i någon form för att dold samäganderätt ska anses ha uppkommit.<sup>51</sup>

---

<sup>45</sup> Gregow (2021) s. 120.

<sup>46</sup> Ryrstedt (2015/16) s. 605.

<sup>47</sup> Jfr NJA 1982 s. 589 och NJA 2013 s. 632.

<sup>48</sup> Gregow (2021) s. 114; se NJA 2013 s. 632 på s. 646.

<sup>49</sup> Gregow (2021) s. 114 & 120.

<sup>50</sup> NJA 2008 s. 826 på s. 831.

<sup>51</sup> Gregow (2021) s. 122–123.

## 2.3 Kritiska synpunkter

### 2.3.1 Förekomsten av skyddsbehov

De familjerättsliga hänsynen för tillskapandet av dold samäganderätt bygger på antagandet att den dolde ägarens ställning är skyddsvärd. Emellertid framhålls både i doktrin och praxis att det skyddsintresse som en gång fanns för den dolde ägaren idag inte gör sig gällande med samma styrka. Sedan institutet tillskapades genom rättspraxis har det tillkommit ny äktenskapslagstiftning- och sambolagstiftning. Reglerna medför att behovet av skydd för den dolde samägaren i stort sett försvunnit vad gäller bostadsfastigheter.<sup>52</sup> Genom införandet av familjelagstiftning år 1987 tillgodoses numera i allt väsentligt det behov av ekonomiskt skydd som en gång motiverade rättsfiguren dold samäganderätt.<sup>53</sup> Inför 1987 års reform föreslogs även införandet av en särskild presumerad samäganderätt som tillbakavisades av departementschefen. Som skäl anfördes i första hand bristande samordning med giftorätsreglerna och negativa konsekvenser för kreditväsende och borgenärer.<sup>54</sup> Gregow argumenterar även att principens svaga ställning har vållat rättsliga problem inom snart samtliga områden.<sup>55</sup>

### 2.3.2 Skyddsintresset för den dolde ägarens borgenärer

Rättsfiguren har betydelse för relationen till makarnas respektive borgenärer. Det är därmed av vikt att beakta konsekvenserna av att ett fastighetsförvärv endast tas upp i ena partens namn för att skydda egendomen från den andre partens borgenärer. En borgenär som efter föreläggande att väcka talan enligt UB 4:23 för talan om ena makens bättre rätt till egendomen träffas av betydande bevissvårigheter om båda makarna nekar till att samägande var deras gemensamma partsavsikt.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> HD:s minoritet i NJA 2013 s. 632 på s. 648.

<sup>53</sup> NJA 2008 s. 826 på s. 844.

<sup>54</sup> Numhauser-Henning (1990/91) s. 207–208.

<sup>55</sup> Gregow (2021) s. 132–133.

<sup>56</sup> Ryrstedt (2017/18) s. 66; Agell (1985) s. 35; Ryrstedt (2015/16) s. 605; jfr NJA 2004 s. 397.

I NJA 1982 s. 589 fann HD:s majoritet att samäganderätt förelåg trots att fastighetsförvärvet skett i hustruns namn för att dölja egendomen från mannens borgenärer. I RH 1991:23 poängterades problematiken kring detta i förhållande till tredje man. Domstolen anförde att en acceptans av ett sådant arrangemang där en person med framgång först kan hävda utåt att han inte är ägare för att sedan göra gällande att han är delägare kan medföra att tredje man inte längre kan göra sina anspråk gällande om de exempelvis har preskriberats.

En ytterligare synvinkel till denna problematik anfördes av JustR Mannerfelt i NJA 1982 s. 589 som konstaterade att borgenärens möjligheter att åtkomma värdet av en dold äganderätt i praktiken närmast är obefintlig.<sup>57</sup> Denna problematik illustreras i flertalet rättsfall.<sup>58</sup> Med hänsyn till ovan framställning kan även tilläggas att HD i avgörande NJA 2013 s. 632 fann att dold samäganderätt inte var föremål för preskription. Sandstedt menar att HD gått ett steg för långt genom att ge den dolde ägare en tidsmässigt mer långtgående skydd än en ägare till fastighet har när fastigheten har kommit ur dennes hand.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Se NJA 1982 s. 589 på s. 613.

<sup>58</sup> Se bland annat NJA 1982 s. 589, NJA 1984 s. 772, NJA 1985 s. 615, RH 2000:93 & NJA 2004 s. 397.

<sup>59</sup> Sandstedt (2014/15) s. 437.

## **3 Rättsutvecklingen i praxis**

### **3.1 Syftet att skydda sig mot sina borgenärer kunde säkrast uppnås genom transaktioner varigenom hustrun blev att anses som ”verklig ägare”<sup>60</sup>**

I 1959 års rättsfall fördes talan om samäganderätt som kan liknas vid talan om dold samäganderätt. En utländsk medborgare, som inte lagligen kunde förvärva fast egendom i Sverige, hade före äktenskapet tillskjutit medel för en gemensam bostad i kvinnans namn. Efter äktenskapsskillnad femton år senare väckte mannen talan och yrkade att den f d hustrun genom gåvobrev skulle överföra äganderätten till fastigheten till makarnas son. Mannen menade att fastigheten egentligen förvärvats av honom men där kvinnan tagits upp som den formelle ägaren med hänsyn till att han var utlänning.

Talan ogillades av HD med två skiljaktiga. HD menade att omständigheterna att mannen som utlänning inte utan tillstånd kunde förvärva fastigheten och att han bidragit ekonomiskt till köpet talade för att kvinnan varit hans bulvan. HD konstaterade emellertid att mannens lösa egendom upptagits som kvinnans i det upprättade äktenskapsförordet för att skydda dem mot krav från mannens borgenärer. Domstolen drog samma slutsats när det gällde fastigheten. Makarnas avsikt bedömdes således vara att kvinnan skulle vara ensam ägare till fastigheten för att inte mannens borgenärer skulle kunna göra anspråk på egendomen. Mannen lyckades inte bevisa att hon köpt fastigheten för hans räkning. Domskälet i rättsfallet innebar tydligen att avsikten att skydda fastigheten mot mannens borgenärer blev utslagsgivande i

---

<sup>60</sup> NJA 1959 s. 456.

äganderätsfrågan. Avsikten togs på allvar även beträffande parternas inbördes förhållande.<sup>61</sup>

### **3.2 Önskan att skydda sig mot sina borgenärer kunde inte medföra några rättsverkningar vare sig i förhållande mellan makarna eller mannens borgenärer<sup>62</sup>**

Rättsfallet gällde en tvist mellan två f d makar angående en villafastighet som förvärvats i kvinnans namn. Fastighetsförvärvet finansierades till betydande del med ekonomiskt tillskott av mannen. Att hustrun skrivits som ägare berodde på syftet att skydda fastigheten mot mannens borgenärer. Frågan huruvida mannen bör anses ha blivit dold ägare genom förvärvet ogillades i hovrätten men besvarades jakande av majoriteten i HD. Två ledamöter i HD var skiljaktiga på grund av den omständigheten att makarna avsiktligt låtit arrangerat ägarförhållandet för att skydda fastigheten mot mannens borgenärer.

I sina domskäl anförde HD inledningsvis att utgångspunkten vid bedömningen av den aktuella frågan bör vara att den formella utformningen av köpehandlingarna får antas överensstämma med parternas gemensamma avsikt, om inte utredningen utvisar något annat.<sup>63</sup> Frågan i målet var huruvida det förelåg omständigheter som talade emot ett antagande om gemensam äganderätt, främst utifrån arrangemanget att förvärvet gjorts i hustruns namn för att skydda fastigheten mot mannens borgenärer.

HD fäste särskilt vikt vid att mannens påstående om gemensamt förvärv i målet var oförenligt med att han några år tidigare under utmätningssed

---

<sup>61</sup> Agell (1985) s. 15.

<sup>62</sup> NJA 1982 s. 589.

<sup>63</sup> NJA 1982 s. 589 på s. 604.



förklarat att han inte ägde några andra tillgångar än en bil.<sup>64</sup> HD konstaterade att mannens underlåtenhet att under utmätningsseden redovisa för någon andel i fastigheten kan ses som ett uttryck för att han önskade fullfölja denna avsikt, att skydda den mot sina borgenärer. Utmätningsseden kunde därmed inte tillmätas något värde som bevis för att han inte var ägare till andel av fastigheten. Uppgifterna kunde inte heller tilläggas några självständiga rättsverkningar i fråga om äganderätten till fastigheten.

HD fäste dock vikt vid att pröva frågan om mannens avsikt att försöka skydda fastigheten mot sina borgenärer måste medföra att mannen gått miste om möjligheten att göra gällande någon rätt till fastigheten.<sup>65</sup> Omständigheten att kvinnan ensam upptagits som ägare för att skydda fastigheten från mannens borgenärer kunde enligt HD inte anses medföra några rättsverkningar vare sig i förhållande mellan makarna eller gentemot mannens borgenärer. Arrangemanget ansågs därmed inte tala för att det hade förelegat en överenskommelse mellan parterna att fastigheten även i förhållande mellan makarna inbördes skulle tillkomma kvinnan ensam.

Utifrån ovan givna omständigheter hänvisade HD till de principer som legat till grund för domsluten i NJA 1980 s. 705 och NJA 1981 s. 693. Majoriteten framhöll därmed att endast en sådan omständighet, att makarna vill undanhålla egendom från borgenärer, inte kunde medföra en inverkan på bedömningen. Enligt HD betydde detta att makarna borde anses ha förvärvat fastigheten med samägande.

Mannerfelt anförde i skiljaktig mening att det framstod som inkonsekvent och till och med stötande om rättsordningen skulle acceptera att mannen med framgång kunde hävda en annan ståndpunkt i aktuella äganderättstvister än vad han hävdade i konkursbofallet. Han menar att en tumregel i sådana fall borde vara att utgången inte få tillåtas bli olika för å ena sidan det fall att mannens konkursbo under äktenskapets bestånd riktar anspråk mot hustrun, och å andra sidan det fall att mannen själv reser anspråk på andelsrätt i fastigheten.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> NJA 1982 s. 589 på s. 605.

<sup>65</sup> NJA 1982 s. 589 på s. 606 ff.

<sup>66</sup> Se ytterligare synpunkter till stöd för resonemanget i NJA 1982 s. 589 på s. 611 ff.

### **3.3 Att endast kvinnan stått som ägare för att skydda bostaden mot familjens borgenärer föranledde inget annat antagande än att mannen erhållit samäganderätt<sup>67</sup>**

En dom av Svea hovrätt gällde två f d sambos som hade sammanbott under fyra år där en fastighet hade förvärvats i endast kvinnans namn. Enligt tingsrättens dom uppgav mannen att kvinnan endast stått som köpare för att skydda familjens bostad mot mannens borgenärer då han hade skatteskulder i sin rörelse. I domskälen anförde hovrätten bland annat att kvinnans besparingar på ett bankkonto användes för betalning av kontantinsatsen. Vidare uttalade hovrätten att mannen måste anses ha bidragit, till viss del, till erläggandet av kapitalinsatsen för fastigheten eftersom kvinnan kunde utnyttja mannens köplats för köpet och därmed fått en lägre köpeskilling. Att fastighetsförvärvet och bankmedlen stått i kvinnans namn förklarades av överväganden om vad som var bäst för familjen. Parterna hade inte i samband med köpet diskuterat innebörden av att kvinnan ensam stod som köpare.

Hovrättens slutsats blev att fastigheten förvärvats för parternas gemensamma räkning och att den ägdes med samäganderätt. HD avslog dom i ansökan om prövningstillstånd av de materiella förutsättningarna för samäganderätten. I domen förklarade HD samtidigt att formkravet för fastighetsköp enligt JB 4:1 inte lade hinder för antagandet av dold samäganderätt.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> NJA 1983 s. 550.

<sup>68</sup> Agell (1985) s. 29–30.

### **3.4 Mannens underlåtenhet att vid edgång redovisa ett äganderättsanspråk kunde ses som ett uttryck av partsavsikten<sup>69</sup>**

RH 1991:23 gällde en tvist mellan två f d makar angående en villafastighet som förvärvats i kvinnans namn. I äktenskapet inköptes en villafastighet som såldes varefter en ny villafastighet inköpts. För båda fastigheterna erhöll enbart kvinnan lagfart. Syftet med köpet har varit att bereda familjen bostad för gemensamt bruk. Mannen har anfört, som skäl till att han inte framstår som formell ägare, dels att han ville ha ett skydd gentemot eventuella borgenärer, dels att han ville utestänga sin utomäktenskaplige son från arvsrätt. Frågan huruvida mannen bör anses ha blivit ”dold” meddelägare har besvarats nekande.

Tingsrätten gick på samma linje som rättsfallen NJA 1959 s. 456 och minoriteten i rättsfallet NJA 1982 s. 589 och anförde att utgångspunkten i aktuell typart bör vara att göra den formelle köparen till verklig ägare då det annars skulle framstå som stötande.<sup>70</sup>

Svea hovrätt konstaterade att utgångspunkten vid prövningen måste vara att den formella utformningen av köpehandlingen får antas överensstämma med parternas gemensamma avsikt, om inte något annat visas. Frågan i målet var om mannen, mot kvinnans bestridande, hade styrkt att det vid förvärvet hade förelegat en gemensam partsvilja om att de skulle inneha gemensam äganderätt till fastigheten. Sammantaget drog hovrätten paralleller till NJA 1982 s. 589 angående betydelsen av att mannen vid två tillfällen under ed intygat att han inte ägde någon del i någon fastighet när han försattes i konkurs. Hovrätten konstaterade att förhållandet inte bör ha någon avgörande betydelse vid prövningen av äganderätsfrågan. Emellertid anförde rätten att mannens underlåtenhet att vid edgång redovisa ett äganderättsanspråk till

---

<sup>69</sup> RH 1991:23.

<sup>70</sup> Se RH 1991:23 på s. 73.

fastigheterna kunde ses som ett uttryck för att det förelegat en avsikt att fastigheterna även i förhållande mellan maken och maken inbördes skulle tillkomma kvinnan ensam.

Vidare diskuterades syftet att skydda fastigheten mot eventuella anspråk från hans utomäktenskaplige son. Förutsatt att mannen skulle avlida före kvinnan innebar detta alltså att mannen aldrig själv skulle aktualisera några äganderättsanspråk på fastigheten för att han son skulle vara utestängd från arvsrätt. Hovrätten fann därmed vid en sammanvägning av omständigheterna att det inte kunde anses visat att parterna vid förvärvet förutsatt att den skulle ägas av makarna gemensamt. Tvärtom måste makens avsikt vid tidpunkten för förvärvet ha varit att fastigheten aldrig skulle ägas gemensamt av makarna.

### **3.5 Talan av borgenär ogillas då det förelåg ett uttryckligt avtal mellan makarna beträffande äganderätten till fastigheten<sup>71</sup>**

En make har till den andra maken överlåtit en fritidsfastighet som hade förvärvats för makarnas gemensamma bruk. Skatteverket i egenskap av borgenär till mannen yrkade att domstolen skulle fastställa att mannen hade bättre rätt än kvinnan till hälften av fastigheten. Skatteverket menade att kvinnan ensam förvärvat fastigheten för att skydda den mot mannens borgenärer, att mannen överlät fastigheten till underpris, att kvinnan saknat ekonomisk förmåga att förvärva fastigheten samt att mellan makarna fanns en uttalad eller tyst avsikt att fastigheten skulle ägas av dem gemensamt.

HD konstaterade att kravet på att det ska ha förelegat en gemensam partsavsikt om samäganderätt har ansetts kunna uppfyllas genom att en tyst överenskommelse intolkas i omständigheterna i samband med köpet. Sådan partsavsikt har således kunnat föreligga i en situation där makarna inte

---

<sup>71</sup> NJA 2004 s. 397.

sinsemellan berört äganderätsfrågan utan där den make som bidrog till den andra makens förvärv endast ”tog för givet” att hon blev delägare i fastigheten och den andra maken måste antas ha utgått från detta (jfr NJA 1981 s. 693).

HD framhöll att den aktuella tvisten skilde sig från andra tvister om dold samäganderätt eftersom det här fanns ett uttryckligt avtal mellan makarna beträffande äganderätten till fastigheten. Utgångspunkten måste enligt HD vara att det ingångna avtalet gav uttryck för makarnas avsikt vid förvärvet. Den som hävdar något annat har att styrka sitt påstående. Hovrätten menade även att om makarnas gemensamma avsikt varit att uppnå en samäganderätt till fastigheten så hade det varit tillräckligt att överlåtelsen avsett endast hälften av den.

I likhet med hovrätten fann HD att Skatteverket inte hade visat att makarnas syfte vid överlåtelsen av fastigheten var att de skulle äga den gemensamt och således inte heller att dold samäganderätt till fastigheten uppkommit för mannen. Gregow framhåller även att omständigheten att talan inte fördes av ena maken mot den andra utan av en borgenär till den ena maken sammanhänger med att Skatteverkets yrkande egentligen innebar ett påstående om bulvanskap, dvs. att kvinnan innehade fastigheten eller åtminstone hälften av den som bulvan för mannen.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Gregow (2021) s. 105–106.

### **3.6 Överlåtelse genom gåvobrev för att skydda fastigheten mot mannens borgenärer gav stöd åt att äganderätten avsågs vara gemensam<sup>73</sup>**

I en fastighet som förvärvades och ägdes gemensamt av två sambor överlät ena sambon halva fastigheten som gåva till andra sambon under samboförhållandet. Mannen yrkade efter sambornas separation att rätten skulle fastställa att han hade bättre rätt till hälften av fastigheten då gåvobrevet var en skenhandling för att skydda fastigheten från mannens borgenärer. Kvinnan invände och menade att avsikten varit att skydda familjen om mannen skulle råka ut för en olycka. Kvinnan skulle därmed vara ensam ägare till hela fastigheten såväl utåt som i deras inbördes förhållande.

Hovrätten anförde att det var ostridigt att fastigheten skulle användas för parternas gemensamma bruk även efter det att gåvobrevet undertecknades samt att mannen trots gåvans benefika karaktär fick anses ha bidragit ekonomiskt på sätt som krävs för att han skulle kunna göra gällande en dold samäganderätt. Detta då han bidrog ekonomiskt vid förvärvet av fastigheten.

Av avgörande betydelse för tvistens bedömning blev i stället att bedöma om mannen styrkt att parterna avsett att äganderätten skulle vara gemensam, trots att en tolkning av gåvobrevet efter dess lydelse talar för motsatsen.<sup>74</sup>

Hovrätten gick inledningsvis på mannens version och fann det styrkt att det funnits en risk för att fastigheten skulle tas i anspråk på grund av hans skatteskulder och att sambon hade varit medveten om detta. Vidare undersökte hovrätten om utredningen hade gett stöd för att parterna varit överens om att det även efter gåvan skulle äga fastigheten gemensamt.

---

<sup>73</sup> NJA 2013 s. 632.

<sup>74</sup> Detta krav har kunnat uppfyllas genom att en tyst överenskommelse tolkas in i omständigheterna i samband med överlåtelsen, Jfr NJA 2004 s. 397.

Domstolen gick återigen i linje med mannens version och att denna gett stöd för att parterna hade varit överens om att de även efter gåvan skulle äga fastigheten gemensamt. Den bevisning som lades fram för mannens version var bland annat ett vittnesmål som menade att kvinnan varit införstådd på arrangemanget och att mannen efter gåvan skulle kvarstå som dold ägare till hälften av fastigheten. Hovrätten fann efter en samlad bedömning av den bevisning som lagts fram att detta ledde till samma slutsats som tingsrättens, nämligen att det var styrkt att syftet i vart fall vid gåvotillfället var att parterna skulle äga fastigheten gemensamt. Därmed att mannen hade en dold samäganderätt till fastigheten.

Prövningstillstånd meddelades där frågan huruvida dold samäganderätt kunde bli föremål för preskription besvarades nekande. Frågan om meddelande av prövningstillstånd rörande målet i övrigt förklarades vilande. I domskälen gjordes en ändamålsbedömning där HD framhöll att samäganderättens familjerättsliga natur och den avsikt som funnits att ge ett ekonomiskt skydd genom konstruktionen var det viktigaste argumentet.

## 4 Analys och slutsats

### 4.1 Analys

Det går inte att undgå de rättspolitiska hänsyn som legat till grund för den i praxis tillskapade principen om dold samäganderätt och hur långt rättstillämparen går för att vidmakthålla de fundament rättsfiguren vilar på. Det förefaller att det är hänsynen till det familjerättsliga behovet av ekonomiskt skydd som står bakom detta.

Införandet av principen genom rättspraxis kan, utifrån ett patriarkaliskt perspektiv, anses legitimerad med hänsyn till de familjerättsliga skyddsvärdena. I 1959 års rättsfall innan principen torde anses ha fått sin genomslagskraft i svensk rättstillämpning kan man i HD:s domskäl urskilja en grundläggande uppfattning att makarnas avsikt att skydda egendomen från krav mot mannens borgenärer även måste bli utslagsgivande beträffande parternas inbördes förhållande. Rättsprincipens ursprung torde därmed anses uttrycka att parternas avsikt att skydda egendom från borgenärer har företrädde framför det familjerättsliga behovet av ekonomiskt skydd.

I 1982 års rättsfall torde utgångspunkten för partsavsikten att gemensamt samäga egendom ha förskjutits från 1959 års rättsfall. Det får emellertid beaktas att det redan i 1982 års rättsfall förekom skiljaktiga meningar angående bedömningen av partsavsikten vid förvärvet. Trots att HD anförde att utgångspunkten vid bedömningen bör vara att den formella utformningen av köpehandlingen får antas överensstämma med parternas gemensamma avsikt så framhöll majoriteten att endast en sådan omständighet att makarna ville undanhålla egendom från borgenärerna, inte kunde medföra rättsverkningar varken gentemot den dolde ägarens borgenärer eller i inbördes förhållande mellan makarna.

I RH 1991:23 får utgångspunkterna i 1982 års rättsfall anses ta ett steg tillbaka till förmån av motstående skyddsintressen. Till skillnad från HD:s bedömning i 1982 års rättsfall tillät sig hovrätten dra slutsatsen att underlåtenhet att vid edgång redovisa ett äganderättsanspråk till fastigheterna kunde ses som ett



uttryck för att det förelegat en avsikt att fastigheterna även i förhållande till maken och maken inbördes skulle tillkomma kvinnan ensam. Förhållandet skulle emellertid inte ha någon avgörande betydelse vid prövningen av äganderättsfrågan.

I 2013 års rättsfall anfördes att gåvoavtalet som utgångspunkt får anses ge uttryck för den gemensamma partsavsikten, att endast kvinnan skulle äga egendomen. Hovrätten valde däremot att gå på mannens linje som menat att gåvoavtalet endast gjorts för att skydda egendomen från mannens borgenärer. I enlighet med tidigare rättsfall medförde arrangemanget således inte några egna rättsverkningar i förhållande till makarnas inbördes relation. En distinktion beträffande 2004 års rättsfall torde urskiljas där HD menade att gåvoavtalet utgjorde ett uttryckligt avtal beträffande makarnas avsikt även i deras inbördes förhållande. Domslutet torde ha utfallit jakande om Skatteverket lyckats styrka påståendet att avsikten var att dölja egendomen för mannens borgenärer.

De familjerättsliga hänsynens starka ställning får trots flertalet skiljaktiga meningar i rättspraxis anses orubblig i förhållande till den dolda ägarens borgenärer. Det går närmast att urskilja en presumptionsregel att avsikten varit att makarna inbördes skulle samäga den gemensamma bostaden om den ena parten inte tagits upp som ägare i syfte att dölja egendomen för sina borgenärer. I detta hänseende får de bakomliggande familjerättspolitiska hänsynen i förhållande till den dolda samäganderätten anses ha dragits till sin spets. Vart går gränsen innan de familjerättsliga skyddsvärdena måste ge vika för motstående skyddsvärden?

## **4.2 Slutsats**

Dold samäganderätt kan vid en första anblick förefalla som en hyfsat okomplicerad princip som tillskapats genom rättspraxis av familjerättspolitiska skyddshänsyn. Genom studiet till denna uppsats framgick emellertid att principen är mer komplex än vad den initialt gav uttryck för. Rättsfallen som presenterats i denna framställning ämnade att ge klarhet i vilka omständigheter som rättstillämparen beaktar i förhållande till

motstående skyddsintressen. De utförliga skiljaktiga meningarna i prejudikaten försvårade dock detta syfte. Trots att prejudikatvärdet av avgöranden med skiljaktiga meningar som utgångspunkt bör likställas med enhälliga avgöranden förefaller rättstillämpningen fortfarande tämligen oförutsebar med principiellt obesvarade frågor. Tyngdpunkten i de anförda skiljaktiga meningarna i NJA 1982 s. 589 kan ur senare tillkommen praxis utläsas ur domskälen.<sup>75</sup> Detta torde påvisa styrkan i de skiljaktiga argumenten och att HD:s majoritets avgörande inte är obestridd i rättstillämparens mening. De särskiljaktiga meningarna som kan utläsas i bland annat NJA 1982 s. 589 och RH 1991:23 understryker även de starka motstående skyddsintressena som aktualiseras i rättstillämpningen, familjen och borgenären.

Trots principens bakomliggande skyddssyfte kan det förefalla märkvärdigt att skyddshänsynen ska fortsätta upprätthållas när det efter en genomgång av rättspraxis på området förefaller att makar och sambor genom olika äganderättsliga arrangemang handlar med avsikt att dölja egendom för sina borgenärer. Likväl förefaller det märkvärdigt att underlåtenhet att vid edgång redovisa äganderättsanspråk för att sedan i en talan om dold samäganderätt hävda det motsatta enligt HD:s mening inte bör tillmätas någon avgörande betydelse vid prövningen av makarnas avsikt. I dessa situationer bör, som anförts i skiljaktiga meningar, en acceptans anses som både inkonsekvent och stötande.

Beaktandet (eller snarare icke-beaktandet) av motstående skyddsvärden vid bedömningen av principen om dold samäganderätt får anses ha dragits till sin spets. Som framgår i 1959, 1982 och 1991 års rättsfall, kräver dessa typsituationer någon form av balans mellan å ena sidan familjen, å andra sidan borgenärer. Formen av denna balans bör i linje med Mannerfelts uttalanden utgöras av någon form av rättvisa. Detta av den orsaken att någon form av konsekvens och förutsebarhet bör uppnås i rättsskipningen. Det kan ifrågasättas om den dolde ägaren verkligen är ämnad att träffas av rättsprincipens skydd i dessa typsituationer. Som framgått av framställningen

---

<sup>75</sup> Se avsnitt 3.4.

torde ett ekonomiskt skydd för den gemensamma bostaden redan omfattas av den familjerättsliga lagstiftningen. För dessa typsituationer torde det lämpa sig bättre att ett eventuellt ekonomiskt tillskott av den ”dolde ägaren” behandlas genom andra regelverk som exempelvis lån eller gåva.

# Käll- och litteraturförteckning

Agell, Anders, *Äganderätten till fastighet för makar och samboende: en studie av kommissionsköp*, Norstedt, Stockholm, 1985.

Brattström, Margareta, *Dold samäganderätt – en sammanfattning av rättsläget*, JT 2011/12 s. 313.

Gregow, Torkel, *Samägd egendom: innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område*, 2:a uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2021.

Heuman, Lars, *Lagtolkning – Generaliseringar, logik och argumentation*, Jure, Stockholm, 2018.

Numhauser-Henning, Ann, *Förvärvslagarna – ett hinder för s.k. dold samäganderätt i äktenskap och samboförhållanden*, JT 1990/91 s. 199.

Kleineman, Jan: *Rättsdogmatisk metod*, s. 21-46, i: Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 2:a uppl., Studentlitteratur, Lund, 2018.

Ramberg, Christina, *Prejudikat som rättskälla i förmögenhetsrätten*, 1:a uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2017.

Ryrstedt, Eva, *Anspraak på dold samäganderätt till den gemensamma bostaden – preskription och några sakrättsliga aspekter*, JT 2017/18 s. 52.

Ryrstedt, Eva, *Dold samäganderätt – ett familjerättsligt institut i utveckling*, JT 2015/16 s. 602.

Sandstedt, Johan, *Evig dold äganderätt?* JT 2014/15 s. 429.

## Offentligt tryck

SOU 1999:58 Löser juridiken demokratins problem?

Prop. 1986/87:1 Om äktenskapsbalk m.m.

## Lagkommentar

Hall, Monica & Lindell, Karin, Äktenskapsbalk (1987:230) 1 kap. 3 §, Lexino  
2022-11-01.

# Rättsfallsförteckning

## Högsta domstolen

NJA 1959 s. 456.

NJA 1980 s. 705.

NJA 1981 s. 693.

NJA 1982 s. 589.

NJA 1983 s. 550.

NJA 1984 s. 772.

NJA 1985 s. 615.

NJA 2002 s. 142.

NJA 2004 s. 397.

NJA 2008 s. 826.

NJA 2013 s. 242.

## Hovrätterna

RH 1991:23.

RH 2000:93.