

Principen om dold samäganderätt

- innebörden av dess tre rekvisit

The principal of concealed coownership

- the meaning of its three criteria

Raha Bitar

Talin Mousa

Handledare: Maria Boyce

Examinator: Johannes Lerm

Innehållförteckning

Sammanfattning	3
Förkortnings- och definitionslista	5
1. Inledning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Problemformulering	6
1.3 Syfte	7
1.4 Metod	7
1.5 Avgränsning	7
1.6 Disposition	7
2. Köp av fast egendom	9
2.1 Inledande kommentarer	9
2.2 Fast egendom	9
2.3 Formkraven	9
2.4 Lagfart	10
3. Vad är samäganderätt?	11
3.1 Inledande kommentarer	11
3.2 Samäganderätt	11
3.3 Äganderätt mellan makar	11
3.4 Giftorätt och giftorättsgods	12
3.5 Enskild egendom	12
3.6 Samäganderätt mellan makar	12
4. Äganderätt och samäganderätt mellan sambor	14
4.1 Inledande kommentarer	14
4.2 Äganderätt mellan sambor	14
4.3 Samäganderätt mellan sambor	14
5. Vad är dold samäganderätt?	16
5.1 Inledande kommentarer	16
5.2 Dold samäganderätt	16
5.3 Egendomen köps för gemensamt bruk	17
5.4 Den dolda ägaren har bidragit till köpet ekonomiskt	17
5.5 Parternas avsikt var att äga egendomen tillsammans	18
5.6 Orsaken till att hävda dold samäganderätt	18
6. Rättsfall	19
6.1 Inledande kommentar	19
6.2 NJA 1980 s.705	19
6.3 NJA 1981 s.693	20
6.4 NJA 1982 s.589	22
6.5 NJA 1986 s.513	23

6.6 NJA 1988 s.197	25
6.7 NJA 2008 s.826	26
7. Analys	28
7.1 Inledning	28
7.2 Det första rekvisitet	28
7.2.1 Domstolens tolkning av det första rekvisitet	29
7.3 Det andra rekvisitet	31
7.3.1 Domstolens tolkning av det andra rekvisitet	32
7.4 Det tredje rekvisitet	34
7.4.1 Domstolens tolkning av det tredje rekvisitet	35
7.5 Revidering av principen om ett hälftenägande?	37
Avslutning	39
Källförteckning	40
Lagar	40
Litteratur	40
Rättsfall	41
Propositioner	41

Sammanfattning

Dold samäganderätt är en komplex princip som ofta förekommer i praktiken. Det intressanta med principen är hur den tillämpas i praktiken och hur hänsyn tas till olika skilda fall. Syftet med den dolda samäganderätten är att skydda den part som inte står som lagfaren ägare. Den dolda ägaren ges en möjlighet att bli en öppen samägare med den andra parten om dessa tre rekvisit uppfylls:

1. egendomen köps för gemensamt bruk,
2. den dolda ägaren har bidragit till köpet ekonomiskt, och
3. parternas avsikt var att äga egendomen tillsammans.

De tre rekvisiten är genomtänkta överlag, men det finns utrymme för olika tolkningar av dessa rekvisit vilket vi behandlar i uppsatsen.

Det första rekvisitet kan uppfattas som självklart, men det ger utrymme för tolkningsfrågor. HD har utgått från att egendomen ska ha förvärvats för att paret ska bo där tillsammans och att förvärvet skett efter att en relation har ingåtts i samtliga rättsfall, men om ordet "bruk" tolkas bokstavligen så innebär det inte endast boende, vilket vi anser att HD syftar till när de säger "gemensamt bruk". Ordet "bruk" är ett brett begrepp och kan vara missvisande i detta rekvisit.

Det som skapar problem är när det andra rekvisitet beträffande det ekonomiska bidraget sker efter att köpet ägt rum, eftersom då ges inte den påstådda dolda ägaren möjlighet att bli samägare med den öppna ägaren. Det ekonomiska bidraget måste antingen ha skett genom att den dolda ägaren direkt betalar med kontanta medel, står som borgensman, tar ett lån för att finansiera köpet av fastigheten eller genom att indirekt öppna upp ekonomiska vägar till exempel genom att en närstående lånar ut till finansieringen av köpet.

Det tredje rekvisitet skiljde sig som mest från fall till fall, men i majoriteten av rättsfallen ansågs det vara uppfyllt när de två första rekvisiten var uppfyllda.

I början av arbetet var vi fundersamma på varför en lagstiftning om principen inte införs och vi förstår nu varför. Att införa en lagstiftning kommer att bli en svår uppgift med tanke på hur många gånger principen har tagits upp i domstol samt det nya tillämpningsområde den har fått, vilket skulle innebära att lagen skulle behöva ändras flera gånger. Vi tycker det är bättre att låta domstolarna avgöra i det enskilda fallet beroende på hur omständigheterna ser ut med beaktande av tidigare avgjorda rättsfall och givetvis med hänsyn till de tre rekvisiten.

Trots de många fall som har prövats av HD förmodar vi att fler fall kommer att tas upp där principen kan komma att få en annan tillämpning. Med tanke på den utveckling principen redan haft torde det finnas andra sätt att tillämpa den på. En intressant fråga som vi anser bör undersökas är hur det kommer sig att det alltid handlar om ett hälftenägande trots att det kan skilja sig mycket mellan insatsernas storlek.

Sammanfattningsvis kan konstateras att principen dold samäganderätt är ett bra skydd för den part som inte står som lagfaren ägare. Även om viss problematik kan förekomma utgår samtliga domstolar alltid från de tre rekvisiten för att pröva om dold samäganderätt föreligger.

Förkortnings- och definitionslista

Förkortningar

HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalken
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop	Proposition
ÄktB	Äktenskapsbalken

Definitioner

Dold ägare - Den ägare som inte står som lagfaren ägare till egendomen men som uppfyller rekvisiten i principen om dold samäganderätt.¹

Presumtionsregeln - Skydd ska ges till den part som har bidragit ekonomiskt till förvärv av en egendom, men inte står som ägare utan den andra parten står som ensam ägare.²

Påstådda dolda ägaren - Den part som gör anspråk som dold ägare men som inte uppfyller rekvisiten i principen om dold samäganderätt.³

Öppen ägare - Den lagfarna ägaren till egendomen.⁴

¹Dold ägare är ett begrepp som utifrån rättsfallen definierats av HD.

² NJA 2002 s.147.

³ Påstådda dolda ägaren är ett fiktivt begrepp som vi har skapat.

⁴ Öppen ägare är ett begrepp som utifrån rättsfallen definierats av HD.

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Dold samäganderätt är någonting som ofta förekommer i praktiken. När en individ är lagfaren ägare av en fastighet är det i regel denna person som är ägare till fastigheten. I rättspraxis framgår dock att ägarens make/maka/sambo kan komma att äga en del av fastigheten trots att denne inte är en lagfaren ägare, vilket benämns som dold samäganderätt. För att dold samäganderätt ska föreligga krävs att parterna är i ett förhållande i form av äktenskap eller ett samboförhållande och att följande rekvisit är uppfyllda:

1. egendomen köps för gemensamt bruk,
2. den dolda ägaren har bidragit till köpet ekonomiskt, och
3. parternas avsikt var att äga egendomen tillsammans.⁵

Problemen som förekommer i fråga om dold samäganderätt är många. Ett av dessa problem som kan uppkomma är vid avyttring av en fastighet, där endast ena parten står som ägare till fastigheten, vilket skapar problem för den påstådda dolda ägaren eftersom denne vill hävda sin rätt till hälften av fastigheten. Vidare förekommer ofta problem när den lagfarna ägaren ensam har finansierat köpet av fastigheten medan den påstådda dolda ägaren har bidragit ekonomiskt efter förvärvet av fastigheten och hävdar dold samäganderätt. Ett ytterligare problem som är värt att belysa är när en fastighet köps av en person för eget bruk, och fastighetsägaren senare inleder ett förhållande och paret nyttjar fastigheten gemensamt. När paret eventuellt separerar vill den påstådda dolda ägaren hävda rätt till halva fastigheten.

1.2 Problemformulering

Vilken rättstillämpning har principen om dold samäganderätt och vilken innebörd har dess tre rekvisit?

⁵ NJA 1980 s.705.

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att definiera dold samäganderätt och förklara när det föreligger. För att visa hur principen tillämpas av HD behandlar vi även innebörden av dess tre rekvisit, i vilka fall de tillämpas och i vilka fall de inte kan tillämpas.

1.4 Metod

Vårt arbete utförs enligt traditionell juridisk metod vilket innefattar lagar, förarbeten, rättspraxis och doktrin. I och med att dold samäganderätt inte är lagreglerat består vårt arbete till största del av rättspraxis bland annat NJA 1980 s.705 och 1982 s.589.

1.5 Avgränsning

Vi använder oss endast av svensk rätt där de primära lagarna är JB (1970:994) samäganderättslagen (1904:48) och ÄktB (1987:230). Även rättspraxis inom ämnesområdet används. Vi avgränsar oss till dold samäganderätt gällande fast egendom mellan fysiska parter för att på bästa sätt kunna utreda problemet. Borgenärens ställning och registrerat partnerskap behandlas inte.

Efter att ha läst ett flertal rättsfall har vi bestämt oss för att beskriva samt analysera sex rättsfall och utifrån dessa besvara våra frågor. De valda rättsfallen berör fast egendom och anledningen till vårt val av dessa sex rättsfall är baserat på att de andra rättsfallen berör lös egendom, vilket vi inte behandlar i uppsatsen. En annan anledning till vårt val är att NJA 1980 s.705 och NJA 1981 s.693 är de allra första rättsfallen som berör principen om dold samäganderätt och dess tre rekvisit. Vi vill även påpeka att vi anser att HD:s domslut och skäl i rättsfallen är de mest avsevärda och vi väljer att fokusera på dessa. Tingsrättens dom kommer inte att beaktas däremot kommer vi att behandla HovR:s dom i de rättsfall där HD endast fastställer HovR:s domslut och inte tillför nya argument eller åsikter.

1.6 Disposition

I uppsatsens andra kapitel behandlas fast egendom och dess formkrav. I tredje kapitlet förklarar vi innebörden av samäganderätt, hur ett sådant förhållande uppkommer mellan makar och hur egendom fördelas mellan dem. I fjärde kapitlet beskriver vi hur äganderätten och samäganderätten ser ut, vad den innebär för sambor och hur egendomen fördelas i ett

sådant förhållande. Femte och det kanske mest betydelsefulla kapitlet handlar om dold samäganderätt, här definieras principen och rekvisiten som ska tillämpas för att dold samäganderätt ska föreligga. Vidare i sjätte kapitlet sammanfattar vi de sex valda rättsfallen om dold samäganderätt. Vi beskriver HD:s (och i vissa fall HovR:s) domskäl samt domslut och dess tolkning av de tre rekvisit. I sjunde kapitlet analyserar vi vårt arbetet med fokus på de tre rekvisiten utifrån rättsfallen och besvarar vår frågeställning.

2. Köp av fast egendom

2.1 Inledande kommentarer

Köpet av fast egendom måste ske på lagenligt vis för att det skall ses som giltigt. Först och främst bör en förståelse av vad fast egendom är finnas och sedan vilka regler som gäller vid dess förvärv. Formkraven måste följas och upprättas på rätt sätt och en ansökan om lagfart måste skickas till inskrivningsmyndigheten. Om detta inte följs anses förvärvet ogiltigt⁶ och det finns ingen egendom att yrka om dold samäganderätt för.

Vi ger i detta avsnitt en överblick av nödvändig information för hur fast egendom överläts från säljare till köpare, en genomgång av formkraven och en kort förklaring på lagfart och hur det beviljas.

2.2 Fast egendom

“Fast egendom” är jord.⁷ När det gäller köp av fast egendom och rätten för köpare att nyttja egendomen fullt ut måste formella krav uppfyllas. För att äganderätten ska övergå på köparen krävs att formkraven i JB 4:1 uppfylls. Först när kraven är uppfyllda och köpekontraktet är giltigt bli köparen civilrättsligt ägare till fastigheten⁸, vilket innebär att den nya ägaren bland annat kan pantsätta egendomen.⁹ När förvärv av fastighet har skett är köparen tvungen att söka lagfart på egendomen.¹⁰ Beviljas lagfart innebär det att ägaren är sakrättsligt skyddad och kan nyttja fastigheten på önskat vis.¹¹

2.3 Formkraven

Ett köpeavtal ska alltid upprättas vid överlåtelse av fast egendom. I handlingen ska fastighetsbeteckning på egendomen framgå. Dessutom ska uppgift om köpeskilling finnas med,¹² eller på något sätt kunna räknas ut på egen hand. Med att kunna räkna ut det på egen

⁶ JB 4:1:3.

⁷ JB 1:1.

⁸ Grauers, 2012 s.352.

⁹ Grauers, 2012 s.313.

¹⁰ JB 20:1.

¹¹ Grauers, 2012 s.354.

¹² JB 4:1.

hand menas till exempel att det i vissa köpehandlingar finns uppgifter om pris per kvadratmeter där det totala antalet kvadratmeter som fastigheten omfattar finns med på handlingen, istället för att ange den exakta köpeskillingen.¹³ Vidare ska det i handlingen finnas med en överlåtelseförklaring, där det ska framgå att säljaren i avtalet avser att överlåta fastigheten till köparen. Det ska framgå att överlåtelseypen är försäljning.¹⁴ Slutligen ska även köpehandlingens skrivas under. Uppfylls inte kraven i JB 4:1 är köpet ogiltigt¹⁵ vilket innebär att ingen äganderättsövergång har skett och därmed ges köparen ingen rätt att förfoga över fastigheten och köparen kommer inte beviljas lagfart.¹⁶

2.4 Lagfart

När kraven i JB 4:1 har uppfyllts och fastigheten överlåtit till köparen är denne skyldig att söka lagfart. Senast tre månader efter förvärvet måste köparen ansöka om lagfart hos inskrivningsmyndigheten.¹⁷ För att köparen ska kunna styrka att äganderättsövergången har skett kan denne i samband med ansökan om lagfart skicka in de fångeshandlingar som upprättats vid överlåtelsen.¹⁸ Inskrivningsmyndighetens uppgift är att kontrollera att avtalet är giltigt och att samtycke föreligger om fastigheten utgör makarnas/sambornas gemensamma bostad.¹⁹ Är det fråga om enskild egendom behövs inget samtycke.²⁰ Köparen har en skyldighet att erlägga stämpelskatt när lagfart beviljas. Det framgår i lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter i 4 § att förvärvsformen köp är skattepliktig och avgiften utgör 1,5 procent av fastighetens värde.

¹³ Grauers, 2007, s 47.

¹⁴ Grauers, 2007, s 48.

¹⁵ JB 4:1 3st 1:a meningen.

¹⁶ JB 20:6 p.2.

¹⁷ JB 20:2.

¹⁸ JB 20:5.

¹⁹ JB 20:7 p.7-8 och JB 22:3-4 §§.

²⁰ ÄktB 7:5 p. 1 (e contrario).

3. Vad är samäganderätt?

3.1 Inledande kommentarer

Det är viktigt att förstå innebörden av samäganderätt för att begripa vad vi talar om under uppsatsens gång och vad parterna i rättsfallen²¹ egentligen yrkar om. Vi beskriver i detta avsnitt innebörden av samäganderätt samt hur det uppstår och fördelas mellan ägare. Vi ger även en beskrivning på äganderätten och samäganderätten mellan makar.

3.2 Samäganderätt

Enligt Lagen om samäganderätt (1904:48 s.1) 1 § definieras samäganderätt som: *“äro två eller flera samfällt ägare av fastighet eller lös sak, eller tillhör aktie, obligation eller skuldebrev två eller flera samfällt, tillkomme envar av dem viss lott i godset. Lotterna vare för lika räknad, där ej annat förhållande kan visas.”* Samäganderätten omfattar antingen lös eller fast egendom. Vidare innebär samäganderätten att parterna gemensamt förfogar över egendomen, vilket i sin tur också innebär att delägare inte får fritt förfoga över egendomen utan den andres samtycke.²²

3.3 Äganderätt mellan makar

Enligt ÄktB råder varje make över sin egendom. Detta innebär att maken har rättigheter och skyldigheter över sin egendom, till exempel att var och en har rätt att förfoga över sin enskilda egendom och var och en står för sina egna skulder.²³ Vid ingående av äktenskap får makarna giftorätt i varandras giftorättsgods.²⁴ Frågan om vem av makarna som äger viss egendom besvaras som huvudregel i enlighet med allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Den av makarna som förvärvat viss egendom är att betrakta som ägare av egendomen också i förhållandet mellan makarna.²⁵

²¹ Se avsnitt 6 “Rättsfall”.

²² Undantag från förfoganderätten godtas dock om delägare skulle vara hindrad att delta i sådan åtgärd. Se vidare 2 § lag om samäganderätt.

²³ ÄktB 1:3.

²⁴ ÄktB 1:3, 10:1.

²⁵ Tottie, Teleman, kommentar till ÄktB 1:3.

3.4 Giftorätt och giftorättsgods

Makarnas egendom kan antingen vara giftorättsgods eller enskild egendom där giftorättsgods avser all egendom som inte är enskild.²⁶ En makes rätt till hälften av andra makens giftorättsgods benämns giftorätt. Make har ingen rätt i den andra makes giftorättsgods eftersom giftorätten endast är ett anspråk på värdet av egendomen. Skulle makarna inom en framtid ansöka om äktenskapsskillnad ska värdet av makarnas respektive giftorättsgods ingå i en bodelning²⁷, dock efter att eventuella skulder är avräknade.²⁸

*“En make får inte utan den andra makens samtycke avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad, om egendomen är giftorättsgods”.*²⁹ Till exempel jordbruksfastighet eller större hyresfastighet omfattas av detta.³⁰ Paragrafen innebär att om fastigheten utgör makarnas gemensamma bostad måste den lagfarna ägaren ha den andra makens samtycke för att fritt kunna förfoga över fastigheten.³¹

3.5 Enskild egendom

Som nämnts ska all egendom som är giftorättsgods ingå i bodelningen.³² Giftorättsgods är all egendom som inte är enskild,³³ vilket utesluter den enskilda egendomen från bodelningen. Genom villkor i äktenskapsförord kan makarna bestämma att egendom ska vara deras enskilda.³⁴

3.6 Samäganderätt mellan makar

Som ovan nämnt innebär samäganderätt att två eller fler personer köpt egendom tillsammans där de har lika stor andel i egendomen.³⁵ Giftorätt ger inte samma rättigheter som samäganderätt ger. Skillnaden mellan giftorätt och samäganderätt är att en make med giftorätt inte är ägare av egendomen och inte har några rättigheter eller skyldigheter avseende

²⁶ ÄktB 7:1.

²⁷ ÄktB 10:1.

²⁸ ÄktB 11:3.

²⁹ ÄktB 7:5 p.1.

³⁰ Prop. 1986/87:1 s.292.

³¹ ÄktB 7:5.

³² ÄktB 10:1.

³³ ÄktB 7:1.

³⁴ ÄktB 7:2 p.1-4.

³⁵ Se avsnitt 3.2.

egendomen. Make med samäganderätt till egendomen kan med andra makens samtycke disponera över den under äktenskapet.

En ytterligare skillnad är att giftorätten inte skyddas mot makens borgenärer, medan samäganderätt skyddas genom att den andra makens andel inte tas i anspråk av den skuldsatte makens borgenärer.³⁶ När egendom ägs av flera personer träder lag (1904:48 s.1) om samäganderätt in.

³⁶ Agell, 2004, s.68.

4. Äganderätt och samäganderätt mellan sambor

4.1 Inledande kommentarer

Reglerna skiljer sig en hel del mellan makar och sambor och eftersom vår uppsats behandlar båda omständigheterna vill vi belysa väsentlig information och lagreglering. Vi behandlade tidigare omständigheterna i ett äktenskap och kommer därmed att nu behandla ett samboförhållande och vad som gäller för dessa parter. Sambor definieras för bättre förståelse av vem informationen berör.

4.2 Äganderätt mellan sambor

Sambor definieras som *“två personer som stadigvarande bor tillsammans i ett parförhållande och har gemensamt hushåll”* enligt 1 § sambolagen (2003:376). Lagen ger en sambo rätt till hälften av det ekonomiska värdet av bostad och bohag som paret har anskaffat gemensamt. Det är endast egendomens värde som regleras i sambolagen, inte äganderätten.³⁷ Avsikten med lagen är att den ska ge ett skydd för en ekonomiskt svagare part vid en separation.³⁸

För ett ägarsamband till egendom krävs att ena sambon antingen har förvärvat del eller helhet av fast eller lös egendom, eller att ena sambon gör anspråk på dold samäganderätt. Mycket egendom behandlas inte av Sambolagen eftersom lagen endast reglerar viss typ av egendom. Bodelningsreglerna i sambolagen är dispositiva, vilket innebär att egendom kan avtalas bort och uteslutas från en framtida bodelningen.³⁹

4.3 Samäganderätt mellan sambor

Huruvida egendomen är samboegendom eller ej påverkar inte äganderättsförhållandet. För att samäganderätt ska förekomma kan det till exempel handla om att de samboende har köpt något tillsammans eller fått en gåva gemensamt där de tillsammans bestämmer över egendomen. Samäganderätt anses föreligga i fall där båda samborna bidrar ekonomiskt till

³⁷ Agell, Brattström, 2008, s. 252.

³⁸ Prop. 2002/03:80, s. 34.

³⁹ Agell, Brattström, 2008, s. 252 f.

inköp i hemmet, men detta gäller inte fast egendom eftersom särskilda formkrav uppställs vid förvärv av fastighet.⁴⁰

⁴⁰ Agell, Brattström, 2008, s. 73 f.

5. Vad är dold samäganderätt?

5.1 Inledande kommentarer

Dold samäganderätt är en princip som behandlats i HD sedan lång tid tillbaka. Det första rättsfallet som behandlade principen var år 1980 och ytterligare rättsfall har sedan dess dömts. För att bättre förstå innebörden av rättsfallen definierar vi principen om dold samäganderätt, belyser vilka rekvisit som finns för att principen ska anses tillämplig och definierar dessa rekvisit. Vi beskriver även kort möjliga orsaker till att hävda dold samäganderätt.

5.2 Dold samäganderätt

Dold samäganderätt är ett begrepp som förekommer i rättspraxis, där dess innehåll är svårdefinierat. Principen kan ses som ett undantag från äganderättens huvudregel och återfinns varken i lagen eller är klart definierad i rättsfall eller doktrin. Äganderättens huvudregel innebär att den som köpt lös eller fast egendom för egna medel är ägare till denna egendom.⁴¹

Principen om dold samäganderätt till fast egendom aktualiseras då ena parten står som lagfaren ägare till en fastighet och där de tre rekvisiten uppfylls.⁴² Dold samäganderätt har också beskrivits som en form av ett kommissionsköp som enligt juridisk mening föreligger när den dolda ägarens äganderättsanspråk beviljas. Kommissionsköpet gäller i både äktenskapsförhållanden och samboförhållanden.⁴³

Flera förklaringar till varför endast ena parten står som ägare till fastigheten finns. Till exempel kan anledningarna vara att skydda egendomen mot den andra partens borgenärer, att äganderätten inte har bearbetats vid förvärvet eller helt enkelt att man antog att det inte spelade någon roll vem som stod som ägare.⁴⁴

⁴¹ Ryrstedt, 1998, s. 64 ff.

⁴² Arnesdotter, I, Kellgren, J, & Jacobson, H. 2012, s. 177.

⁴³ Walin, G 2000, s.56.

⁴⁴ Arnesdotter, I, Kellgren, J, & Jacobson, H. 2012, s. 177.

Grunden till dold samäganderätt finns i NJA 1980 s.705. Det är här HD för första gången erkände principen om dold samäganderätt. För att dold samäganderätt ska anses föreligga ska tre rekvisit uppfyllas. Dessa rekvisit finns inte lagreglerade, men nämns i rättspraxis och doktrin.⁴⁵ Agell har enligt rättspraxis ansett att en tyst överenskommelse om ett samägande kan föreligga mellan parterna när de tre rekvisiten⁴⁶ är uppfyllda.⁴⁷

5.3 Egendomen köps för gemensamt bruk

Första rekvisitet för att dold samäganderätt ska föreligga är att egendomen köps för gemensamt bruk, vilket enligt HD:s tolkning innebär att avsikten vid köpet ska vara att egendomen ska användas som en gemensam bostad för parterna, trots att den endast står som ena partens egendom. Egendomen måste ha köpts efter att ett förhållande har inletts för att detta rekvisit ska vara uppfyllt. Rekvisitet anses vara uppfyllt när det gäller makarnas eller sambornas gemensamma bostad.⁴⁸ Dold samäganderätt kan inte återopas vid arv, gåva eller testamente eftersom egendomen inte har tillkommit ägaren genom köp och avsikten har inte varit för gemensamt bruk.⁴⁹

5.4 Den dolda ägaren har bidragit till köpet ekonomiskt

Andra rekvisitet är att den dolda parten ska ha bidragit ekonomiskt till förvärvet av fastigheten. När det gäller detta bidrag krävs en direkt koppling till egendomen som parten hävdar dold samäganderätt till.⁵⁰ Det ekonomiska bidraget behöver inte nödvändigtvis komma från den dolda ägaren utan kan tas emot av till exempel föräldrar eller annan närstående, men självklart å dolda ägarens vägnar. Den dolda ägaren behöver inte bidra med pengar utan det räcker att parten öppnat ekonomiska vägar som möjliggjort förvärvet av fastigheten, vilket också kan ses som ett ekonomiskt bidrag.⁵¹

Frågan här blir vad som anses vara ett bidrag, för att dold samäganderätt ska föreligga. Ett ekonomiskt bidrag med direkt koppling till egendomen innebär att bidrag används till att

⁴⁵ Till exempel i Arnesdotter, I, Kellgren, J, & Jacobson, H. 2012, s. 177.

⁴⁶ Se sammanfattningen för de tre rekvisiten.

⁴⁷ Walin, G 2000, s.56.

⁴⁸ NJA 1980 s.705.

⁴⁹ NJA 1981 s.693.

⁵⁰ Agell, 1985 s.19.

⁵¹ Se vidare avsnitt 7.3.1.

finansiera fastighetsköpet eller att den dolda ägaren har underlättat förvärvet av egendomen på något vis. Att endast arbeta i hemmet eller möjligtvis ha köpt något annat som paret är i behov av behöver inte nödvändigtvis ses som ett giltigt bidrag utan kan ses mer som en gåva, ett tillskott eller ett lån till den part som äger egendomen.⁵²

5.5 Parternas avsikt var att äga egendomen tillsammans

Tredje och sista rekvisitet är att avsikten vid köpet av fastigheten ska ha varit att äga fastigheten tillsammans, trots att endast ena parten är lagfarten ägare. Avsikten behöver inte vara uttryckt i varken muntlig eller skriftlig form, utan andra omständigheter kan bekräfta att en sådan avsikt förelåg vid förvärvet.⁵³ Den dolda ägaren har bevisbördan när frågan om dold samäganderätt uppkommer och i synnerhet när det gäller detta rekvisit.⁵⁴

Tredje rekvisitet anses enligt ett flertal rättsfall⁵⁵ uppfyllt när de två förstnämnda rekvisiten är uppfyllda enligt HD:s benämning presumptionsregeln.

5.6 Orsaken till att hävda dold samäganderätt

Anspråk kan göras på sådant som ingår i en bodelning samt sådant som inte ingår i bodelningen till exempel en fastighet som är ena partens enskilda egendom. För att anspråket ska kunna göras gällande krävs att dold samäganderätt föreligger.⁵⁶ Enligt Äktenskapsbalken reglerar ett äktenskapsförord endast egendomens status och för inte över äganderätten av egendomen på något vis, det vill säga att äktenskapsförordet endast bestämmer om egendomen är enskild egendom eller giftorättsgods.⁵⁷

Den vanligaste orsaken, utifrån rättspraxis, till att dold samäganderätt hävdas vid en separation är att den dolda parten vill hävda sin rätt och få ut mer vid bodelningen.

⁵² Agell, 1985 s.19.

⁵³ NJA 2002 s.142.

⁵⁴ NJA 1992 s.163.

⁵⁵ Se avsnitt 7.4.1 "HD:s tolkning av det tredje rekvisitet".

⁵⁶ Till exempel NJA 2008 s.826.

⁵⁷ ÄktB 7:3.

6. Rättsfall

6.1 Inledande kommentar

I och med de formkrav som gäller vid förvärv av fast egendom krävs⁵⁸ utöver att lagfarten förs in hos inskrivningsmyndigheten⁵⁹ att antingen en dom eller en insättandeförklaring (avtal mellan parterna) för att ett förvärv av andel i fast egendom ska anses fullbordat.⁶⁰

Eftersom det inte finns ett avtal mellan parterna i fråga om dold samäganderätt krävs ett domstolsbeslut för att den dolda ägaren ska ses som en delägare av egendomen. Flertal fall har prövats och i högsta instans finns det fler än 25 olika rättsfall kring dold samäganderätt.⁶¹ I detta avsnitt beskrivs sex rättsfall. Vi har valt ut dessa sex rättsfall baserat på att de gäller dold samäganderätt till fast egendom samt eftersom HD belyser alla tre rekvisit i rättsfallen.

6.2 NJA 1980 s.705

Samboparet Olle och Edith levde ihop i 25 år. De var i ett äktenskapsliknande förhållande och hade en gemensam dotter. Olle förvärvade en tomt, som ensam ägare, där det senare byggdes en villa.

Vid separationen yrkade Edith att hon var delägare till egendomen och att samäganderättslagen ska anses tillämplig. Enligt Edith var en stor del av köpeskillingen ett lån från hennes bror och från dotterns konto samt att borgensmannen vid egendomsköpet var hennes arbetsgivare. En annan viktig punkt som Edith ansåg styrkte yrkandet var att hon och sambon Olle hade byggt huset tillsammans och bosatt sig där. Hennes vänner hade bland annat köpt byggmaterialet och Edith hade köpt bohag och bidrog till hushållet. Olle betalade amorteringar och räntor.

Olle bekräftade Ediths grunder, men bestred yrkandet på grunden att han var ensam ägare till egendomen och menade att samäganderättslagen inte skulle tillämpas. Olle hävdade att han

⁵⁸ JB 4:1.

⁵⁹ JB 20:1.

⁶⁰ Walin, G 2000, s.54.

⁶¹ Arnesdotter, I, Kellgren, J, & Jacobson, H. 2012, s.176.

ansåg att Ediths ekonomiska bidrag till köpet var oansenligt. Tanken var att han skulle betala tillbaka beloppet och därmed borde bidraget ses som ett lån. Olle lade även till att han var ensam låntagare av penninglånen från Ediths bror och från banken samt att lånet från dotterns konto skulle återbetalas. Olle ansåg också att Edith inte hade bidragit till husbygget med mer än obetydliga bestyr.

HovR dömde efter tre rekvisit. I förhållanden där dessa tre rekvisit är uppfyllda anses dold samäganderätt föreligga. Fastigheten ansågs ha köpts för gemensamt bruk eftersom det hade förvärvats under förhållandets gång och paret hade tillsammans byggt upp och bosatt sig där med sin gemensamma dotter. Edith ansågs ha bidragit ekonomiskt till förvärvet "indirekt" genom ett stort lån från brodern samt att hennes arbetsgivare var borgensman för lånet vilket underlättade finansieringen och gjorde köpet möjligt. Domstolen kom fram till att ett "indirekt" bidrag var tillräckligt för att rekvisitet skulle ses som uppfyllt, det viktigaste var att hon hade öppnat upp ekonomiska vägar för köpet. HovR tog även hänsyn till att Edith hade stått för hela bohaget och en stor del av paret's löpande utgifter. Slutligen kom domstolen fram till att avsikten var att äga fastigheten tillsammans i och med att de två första rekvisiten var uppfyllda. Olle kan inte ha förväntat sig att Edith gjort allt i tron om att han var ensam ägare till fastigheten.

HovR dömde till Ediths fördel och HD fastställde sedan HovR:s dom. Ovan nämnda rättsfall var det första fallet där HD erkände principen om dold samäganderätt och den dolda parten ansågs vara ägare och berättigad till del av egendomen.

6.3 NJA 1981 s.693

Makarna Gunnar och Inga-Lisa var ett gift par med två barn. Makarna hade upprättat ett äktenskapsförord som reglerade respektive makars egendom som enskilda egendom. Äktenskapsförordet skrevs under och kom inte på tal igen förrän vid separationen. Under äktenskapet förvärvades en fastighet till ett förmånligt pris av Inga-Lisas fader och Gunnar skrevs in som lagfaren ägare.

Inga-Lisa yrkade i först hand att äktenskapsförordet skulle ses som ogiltigt och därmed ej tillämpas. Yrkandet ogillades redan i TR:n. Hennes andra yrkande var att fastigheten skulle

ses som gemensam egendom. Inga-Lisa menade att fadern som de hade köpt egendomen av inte hade någon aning om att ett äktenskapsförord var upprättat och hade endast sålt fastigheten till dem och dessutom till ett pris långt under marknadsvärdet för att dottern skulle få en bra start. Grunden till att äktenskapsförordet upprättades var endast för att skydda Inga-Lisas egendom från Gunnars särkullbarn vid arvskifte. Inga-Lisa hävdade att avsikten vid förvärvet av egendomen var att det skulle ägas gemensamt och det var även den uppfattningen som fadern hade då han sålde fastigheten till makarna. Det påstods även att fadern aldrig skulle ha sålt egendomen till Gunnar om han var medveten om äktenskapsförordet och dess innebörd.

Gunnar bestred yrkandet i sin helhet till en början men ändrade sig sedan och medgav yrkandet om samäganderätt då han sa att "det bara blev så" att han stod som ensam ägare och förklarade att hustrun hjälpt till dels vid uppbyggnaden av fastigheten på tomten samt bidragit med mycket till familjen. Gunnar tyckte att Inga-Lisa hade rätt till en andel på 15 procent av fastigheten. Gunnar menade att han stod för alla lån och att han betalade amorteringarna och räntorna. Anledningen för upprättandet av äktenskapsförordet var inte för att skydda Inga-Lisas egendom från särkullbarnet utan det var något som de hade talat om tidigare och främsta orsaken till upprättandet av äktenskapsförordet var att det var bra att ha ifall äktenskapet inte skulle funka. Äktenskapsförordet hade dessutom tagits upp under äktenskapet och var ej bortglömt, dock hade det inte tagits upp vid köpet av fastigheten. Han tillade även att äktenskapsförordet skrevs på hos Inga-Lisas föräldrars hem och att fadern var medveten om dess existens samt innehåll.

Rättsfallet kom inte sent efter NJA 1980 s.705 och det kan tydligt ses att samma riktlinjer har använts. HD har utgått ifrån samma tre rekvisit och undersökt om de är uppfyllda eller ej för att kunna fastställa om dold samäganderätt skulle anses föreligga. HD dömde utifrån detta: första rekvisitet ansågs uppfyllt eftersom fastigheten förvärvades under förhållandets gång och paret var tillsammans med sina barn bosatta på fastigheten fram tills separationen. Inga-Lisa hade även uppfyllt andra rekvisitet om ekonomiskt bidrag genom ett "indirekt bidrag" där hennes fader hade sålt fastigheten till paret till ett lågt pris vilket möjliggjorde köpet av fastigheten. Inga-Lisas syskon och föräldrar hade dessutom hjälpt till en hel del vid uppbyggnaden av fastigheten och fadern bistod med verktyg. Domstolen tog dessutom

hänsyn till att Inga-Lisa hade bidragit en hel del till hushållet och dess löpande utgifter. Avslutningsvis ansågs även det sista rekvisitet om avsikten för ett gemensamt ägande uppfyllt då de två första rekvisiten ansågs uppfyllda samt att Gunnar berättade att “det bara blev så” att han blev ensam ägare och detta var ett bevis och ett erkännande på att han inte skrevs som ensam ägare med avsikt.

HD dömde till fördel för Inga-Lisas andra yrkande och hon fick rätt till hälften av egendomen.

6.4 NJA 1982 s.589

Arthur och Brita var ett gift par med tre döttrar. Makarna hade ett upprättat äktenskapsförord som angav att all egendom ska ses som deras enskilda. Under äktenskapet gång köptes en fastighet och Brita skrevs ner som ensam ägare.

Arthur yrkade att han skulle ses som samägare till fastigheten och därmed få rätt till hälften. Arthur drev ett företag där han var personligt ansvarig innebärande att han skulle kunna vara ansvarig för skulderna med egna medel. När fastigheten förvärvades kom paret överens om att Brita skulle stå som ensam ägare till fastigheten för att skydda det från Arthurs borgenärer. Maken angav att han betalade handpenningen för köpet och majoriteten av alla andra utgifter för fastigheten och att Brita inte betalade någonting alls utan endast hade köpt fastigheten å hans vägnar det vill säga ett så kallat bulvanköp. Arthur menade att han egentligen kunde yrka om hela fastigheten men att han inte tyckte att det vore rättvist eftersom fastigheten var köpt för gemensamt bruk och att han därför bara yrkade om rätt till hälften.

Brita bestred Arthurs yrkande och menade att avsikten var att hon skulle förvärva fastigheten själv eftersom hon redan innan förvärvet tänkte ansöka om äktenskapsskillnad och ville försäkra sig om att få behålla fastigheten efter skilsmässan.

HD beaktade omständigheterna och kunde inte uppfatta Britas påståenden som korrekta gällande att huset hade köpts och skrivits på hennes namn för att hon skulle behålla det efter skilsmässan, ett så kallat bulvanköp. Domstolen ansåg trots allt att de tre rekvisiten var uppfyllda.

Det först rekvisitet⁶² ansågs uppfyllt eftersom förvärvet hade skett efter de inlett förhållandet. Dessutom förblev paret gifta i 15 år efter förvärvet och var bosatta i fastigheten under denna tid. HD ansåg att det fanns tillräckligt med bevis som styrkte Arthurs utsagor om att anledningen var för att skydda fastigheten mot hans borgenärer då hans företag gick dåligt och senare försattes i konkurs. Paret var överens om att fastigheten skulle brukas gemensamt, vilket också styrktes. HD tyckte även att det var tydligt att Arthur hade bidragit ekonomiskt till förvärvet av fastigheten samt att avsikten var att de skulle gemensamt äga egendomen .

HD dömde till fördel för Arthur och han fick rätt till hälften av fastigheten.

Alla i HD var inte eniga utan två justitieråd var skiljaktiga. Justitieråden medger att Arthur bidragit till köpet, men dessa bidrag kan ses som lån då maken var medveten om att fastigheten endast tillhörde hans hustru. Justitieråden menade att fallet inte kan jämföras med de tidigare rättsfallen NJA1980 s.705 och NJA 1981 s.693 eftersom i de fallen hade äganderätten inte diskuterats mellan parterna. De menade att maken var väl medveten om att endast ena parten hade skrivits som ägare eftersom detta gjordes med avsiktligt och äktenskapsförordet hade tagits upp makarna emellan då planen var att genom äktenskapsförordets betydelse skydda fastigheten från borgenärerna. HD ansåg att maken visste att han skulle kunna mista rätten till del av fastigheten vid eventuell skilsmässa när beslutet om att hustrun skulle stå som ensam ägare togs. Detta var den främsta orsaken till att dold samäganderätt inte borde ha ansetts föreligga enligt de skiljaktiga domarna. Det tredje rekvisitet är inte uppfyllt för att dold samäganderätt ska kunna föreligga.

6.5 NJA 1986 s.513

Detta rättsfall handlade om samboparet R.F och B.R. B.R var ensam lagfaren ägare till fastigheten som förvärvades innan paret påbörjade sitt förhållande. R.F hade på sambons fastighet anbragt föremål som kunnat utgöra fastighetstillbehör enligt JB 2:1-2 §§ bland annat en altan, ett staket, betongtegel och en så kallad friggebod. Tillbehören underhölls med egna betalningsmedel och egen arbetsinsats.

⁶² Se avsnitt 5.3 "egendomen köps för gemensamt bruk".

Vi anser det viktigt att poängtera att dold samäganderätt inte yrkades i fallet, men vi anser att detta rättsfall är viktigt eftersom det visar att det andra rekvisitet⁶³ inte kan uppnås om det ekonomiska tillskottet inte sker till förvärvet av fastigheten. Detta diskuteras vidare i avsnitt 7.3.1.

R.F yrkade om B.R skulle ge honom hans egendom eller en ersättning till motsvarande värde. R.F menade att han, under förhållandets gång, utfört flera arbeten på fastigheten samt stått för materialkostnaderna till byggnationerna. Tillbehören som R.F tillfört var aldrig menat att bli B.R:s egendom. R.F tillförde även att tillbehören lätt kan skiljas från fastigheten utan att diverse skador eller oskäligen kostnader tillkommer och därmed har han äganderätten till tillbehören.

B.R bestred yrkandet och menade att tillbehören var nu hennes ägodel genom "remuneratorisk överlåtelse", vilket kort sagt innebär gåva. B.R var bosatt på fastigheten innan förhållandet hade påbörjats och menade att R.F flyttade in till ett "fullt färdigt hem" och renoveringarna inte var nödvändiga utan gjordes av R.F på eget initiativ. B.R påstod även att hon efter utfört arbete frågade vad hon var skyldig R.F och att han inte ville ha betalt för sitt arbete. Tillbehören (förutom friggebodden) kan inte skiljas från fastigheten utan att skador tillkommer och därmed har han inte rätt att ta dem även om han skulle anses ha äganderätten.

HD ansåg det vara otvivelaktigt att R.F under förhållandets gång tillförde tillbehören till B.R:s egendom och varken krävt eller tagit betalt för detta. Först efter att förhållandet tog slut gjordes anspråk på tillbehören. B.R menade att dessa tillbehör var en gåva till henne vilket R.F bestred. Domstolen anförde att yrkandet gäller tillbehör som faller in under JB 2:1-2 §§ och kan utgöra föremål för gåva. Tillbehören är även anpassade just för denna fastighet och kan inte skiljas från egendomen utan väsentliga skador, därmed tillfaller äganderätten naturligt fastighetsägaren. HD resonerade och hävdade att tillbehören skulle kunna ses som gåva från mannen till sambon om han inte kunde bevisa att en gåvoavsikt inte förelåg, vilket han inte kunde.

⁶³ Se avsnitt 5.4 "Den dolda ägaren har bidragit till köpet ekonomiskt".

HD dömde till fördel för B.R som fick äganderätten till samtliga tillbehör.

6.6 NJA 1988 s.197

Erik och Mona var sambor och hade tre gemensamma barn. En jordbruksfastighet förvärvades under tiden de var i ett förhållande med Mona som ensam ägare. Säljaren av fastigheten var Monas morfaders dödsbo och Erik stod ursprungligen med på köpekontraktet, men togs bort innan köpet hade fullbordats.

Erik yrkade om rätten till hälften av fastigheten med grund att han ansåg sig ha dold samäganderätt till fastigheten. Erik menade att fastigheten hade köpts för gemensam användning. Han hade betalat alla utgifter då Mona inte hade någon inkomst. Erik menade att om det inte vore för hans finansiering hade de inte kunnat förvärva fastigheten, och således möjliggjorde han köpet.

Mona bestred yrkandet och sade att om dold samäganderätt förelåg så hade Erik inte rätt till mer än en fjärdedel av fastigheten och även denna rätt upphörde eftersom Erik inte sökte något förvärvstillstånd på jordbruksfastigheten. Mona menade att de hade ett speciellt förhållande där Erik var alkoholist och även hade hotat henne vid tillfällen. Avsikten vid förvärvet var inte att det skulle ägas tillsammans utan att ha ett hem där hon kunde bo med sina barn och att fastigheten var hennes enda trygghet. Enda anledningen till att hon fick köpa fastigheten till ett bra pris var för att hon hade tagit hand om morfadern och dödsbodelägarna gick med på det som ett tack. Mona påstod även att hon stod för betalningarna för fastigheten, inte Erik.

Rättsfallet var det enda av alla nämnda rättsfall där dold samäganderätt inte ansågs föreligga. HD bedömde omständigheterna i rättsfallet och utgick främst från parternas samband till fastigheten samt köpekontraktet. Mona var bosatt på den förvärvade fastigheten som tidigare tillhörde hennes morfader innan hon inledde ett förhållande med Erik, detta innebar att det första rekvisitet inte var uppfyllt. Det andra rekvisitet ansågs uppfyllt genom direkta ekonomiska bidrag eftersom Erik hade bekostat mycket av förvärvet.

HD kunde inte komma fram till orsaken bakom strykningen av Eriks namn på köpekontraktet, men såg det som bevis på Monas uttalande om att avsikten var att hon skulle stå som ensam ägare. Utifrån Eriks uttalande ansåg HD att han var medveten om att förvärvet var av särskild vikt för Mona och hennes släkt. Erik hade dessutom inte ansökt om förvärvstillstånd som var en tvingande regel och kunde inte förbises av domstolen. HD fann att det tredje rekvisitetet inte heller var uppfyllt.

HD till skillnad från HovR ogillade Eriks yrkande och beslutade att dold samäganderätt inte förelåg.

6.7 NJA 2008 s.826

S.S och A.-L.R. var i ett samboförhållande och hade ett gemensamt barn. Under förhållandets gång förvärvades en fritidsfastighet i A.-L.R.s namn.

S.S yrkade om dold samäganderätt och ansåg sig ha rätt till hälften av fastigheten. Grunden till att S.S ansåg att dold samäganderätt förelåg var att fastigheten hade förvärvats för parets gemensamma bruk. S.S. menade dessutom att både förvärvet av fastigheten samt eventuella renoveringar och tillbyggnationer finansierades genom lån som båda samborna var ansvariga för.

A.-L.R. bestred yrkandet och menade att A.-L.R var ensam ägare till fastigheten och att dold samäganderätt inte förelåg. Grunden till bestridandet var att fastigheten inte förvärvades för gemensamt bruk utan A.-L.R. hade långt innan förhållandet inleddes funderat på att investera i en fastighet i samma bostadsområde. A.-L.R. menade även att förvärvet skedde innan de var sambor och att S.S. inte hade bidragit till köpet. Betalningen av handpenningen gjordes kontant av A.-L.R. och det var även A.-L.R. som stod som låntagare på samtliga lån, visserligen amorterades lånen från S.S. konto, men pengarna för betalningarna kom från A.-L.R:s konto och betalades på detta sätt av praktiska skäl. S.S. stod som borgensman på endast ett lån. Resterande lån med koppling till S.S togs endast eftersom S.S var i behov av pengar och inte för att finansiera köpet.

HovR följde "mallen" och undersökte ifall de tre rekvisiten för att dold samäganderätt ska föreligga var uppfyllda. Domstolen ansåg att fastigheten var köpt för gemensamt bruk. S.S var folkbokförd på A.-L.R:s bostad innan förvärvet av fritidsfastigheten hade skett och därmed hade de varit sambor vid tiden för förvärvet. HovR hävdade att det var bevisat att S.S hade bidragit ekonomiskt till köpet genom att stå som låntagare och borgensman. HovR menade att en partsvilja om delad äganderätt förekom vid förvärvet i enlighet med presumtionsregeln och att dold samäganderätt förelåg. Presumtionsregeln innebär att skydd ska ges till ena parten som har bidragit ekonomiskt till förvärv av en egendom, men inte står som ägare utan den andra parten står som ensam ägare⁴⁴, det vill säga att det tredje rekvisitet uppfylls när de två första rekvisiten är uppfyllda.

Alla tre rekvisit ansågs uppfyllda. fastigheten var en fritidsfastighet, men detta påverkade inte utfallet.

HD instämde i HovR:s dom om att dold samäganderätt förelåg och fokus i utredningen låg på om dold samäganderätt kunde tillämpas på en fritidsfastighet. HD kom fram till att det var fullt möjligt att dold samäganderätt kunde tillämpas på en fritidsfastighet eftersom sådana fastigheter kan användas året runt samt att de kan vara lika värda som en vanlig fastighet.

HD fastställde HovR:s dom och dömde till fördel för S.S.

Alla justitieråd var inte överens i fallet. Två stycken justitieråd var oeniga eftersom de ansåg att det inte fanns "tillräckligt skäl för att utvidga rättsfiguren familjerättslig dold äganderätt till att omfatta även fritidsfastigheter" utan att fritidsfastigheter istället borde behandlas enligt allmänna förmögenhetsrättsliga principer.

7. Analys

7.1 Inledning

Det som står i centrum i denna analys är dels HD:s tolkning av de tre rekvisiten och dels hur vi tolkar innebörden av dem utifrån HD:s bedömningar.

Principen om dold samäganderätt är inte en dispositiv rättsregel.⁶⁴ Principen handlar inte om hur avtal ska tolkas mellan makarna eller samborna utan den innebär att det föreligger en bevisregel, där de tre rekvisiten måste vara uppfyllda för att principen ska råda.

Dold samäganderätt finns inte lagreglerat och därmed grundar vi vår analys kring rättspraxis för att ta reda på hur HD har tolkat principen och vilken innebörd rekvisiten har fått. Vi behandlar sex olika rättsfall och vi kan snabbt se ett mönster i bedömandet av rättsfallen. Domstolen utgår ifrån samma tre rekvisit, vilket vi tycker tyder på att rättssystemet i Sverige strävar efter jämlikhet och konsekvent bedömning. Dock lade vi även snabbt märke till att domarna i vissa rättsfall har skiljaktiga tolkningar av innebörden av de tre rekvisiten och vi tar upp dessa skiljaktigheter och dess innebörd.

I analysen lyfter vi även fram hur HD har tillämpat principen om dold samäganderätt och vilken rättstillämpning principen har fått med åren. Med det menar vi att vi diskuterar om rekvisitens innehåll kan ha förändrats idag. Vi drar även en egen slutsats om vi anser att det tredje rekvisitet behövs.

7.2 Det första rekvisitet

Den viktigaste aspekten att beakta är att det första rekvisitet anger att det måste föreligga ett köp och därmed undantas benefika fång.

Bruk är ett vidare begrepp och innefattar mer än bara boende. HD har varken förklarat innebörden av ordet bruk eller behandlat något rättsfall där det inte har varit fråga om boende

⁶⁴ NJA 1980 s.705.

och därmed vet vi inte hur ett sådant rättsfall hade bedömts. Vi analyserar innebörden av ordet bruk utifrån hur HD:s tolkning.

I majoriteten av rättsfallen kring dold samäganderätt, tolkas "bruk" som en motsvarighet till boende. Att bruka är en synonym till att använda någonting, men det är inte en självklarhet att det innebär att fastigheten ska användas som bostad utan den kan köpas för andra ändamål än boende. Till exempel kan fastigheten köpas för att hyras ut eller användas som en fritidsfastighet, som enligt NJA 2008 s. 826 också kan ses som dold egendom.

Vi ser det som en självklarhet att fastigheten ska ha köpts efter att ett förhållande har inletts. Egendomen kan omöjligt ses som att den har köpts för gemensamt bruk om köparen inte var i ett förhållande vid förvärvet av egendomen. En annan självklarhet är att rekvisitet inte uppfylls om fastigheten har tillkommit ägaren genom arv, testamente eller gåva eftersom egendomen inte har köpts och avsikten var inte att det skulle användas för gemensamt bruk.

7.2.1 Domstolens tolkning av det första rekvisitet

Bedömningen av det första rekvisitet skedde på ett nästintill identiskt sätt i alla rättsfall trots att omständigheterna var olika. HD utgick från att paren hade inlett förhållandet innan förvärven av egendomen samt att de använde fastigheterna som en gemensam bostad. Även i NJA 2008 s. 826⁶⁵ som berör en fritidsfastighet utgick HD från samma grunder gällande första rekvisitet. Paret i rättsfallet bodde inte i fritidsfastigheten på heltid eftersom det inte går att vara folkbokförd i en fritidsfastighet. Enligt ÄktB 7:4 4:e stycket förstås bland annat att bostad som används för fritidsändamål inte räknas in som gemensam bostad.

Fritidsfastigheter faller inte heller in under ÄktB 7:5 eftersom de är undantaget från denna regel. Samma sak gäller för sambor.⁶⁶ Fråga huruvida den öppna ägarens rådighetsinskränkningar regleras uppstår. I normalfall ses en bostad som permanentbostad vilket innebär att en fritidsbostad inte omfattas som permanentbostad. En permanentbostad kännetecknas av att paret är folkbokförda på bostaden.⁶⁷

⁶⁵ Se avsnitt 6.6 "NJA 2008 s.826".

⁶⁶ Sambolagen 7§.

⁶⁷ Prop. 1986/87:1 s.134

I bedömningen av första rekvisitet kan vi se hur ordet "bruk" tolkas. Domstolen tolkade det som att om paret bodde tillsammans i fastigheten så var det köpt för gemensamt bruk, vilket vi inte anser bör vara en självklarhet och i synnerhet inte i ett samboförhållande. Det är förstaeligt om gemensamt bruk tolkas som gemensamt boende när det gäller ett gift par (trots att det även i dessa fall inte bör ses som en självklarhet) eftersom makar oftast har delad ekonomi och väljer att investera i saker tillsammans. I ett samboförhållande är paret inte lika ekonomiskt "bunden" och det kan kännas naturligt för ena parten att investera i en fastighet för egen vinning trots att man är i ett förhållande och bor med sin partner.

HD anser det inte vara av särskild vikt vem av makarna eller samborna som står som lagfaren ägare utan det som är avgörande för att rekvisitet ska anses vara uppfyllt är att paret har förvärvat fastigheten för gemensamt boende. Det första rekvisitet kommer med stor säkerhet aldrig kunna uppfyllas i fall där fastigheten redan är förvärvad innan ett äktenskap eller ett samboförhållande ingåtts. Det är fortfarande avsikten bakom köpet av fastigheten som är det viktiga, den måste ha förvärvats för att brukas gemensamt.

I NJA 1986 s.513 yrkades det inte om dold samäganderätt och därmed gjordes det ingen bedömning av rekvisiten, men utifrån omständigheterna kan vi anta att det första rekvisitet inte är uppfyllt eftersom fastigheten förvärvades av den lagfarna ägaren innan förhållandet hade inletts.

Vår fundering är om rättsfallen hade bedömts på samma sätt om fastigheten hade köpts för andra ändamål än boende. Om gemensamt bruk tolkas bokstavligen kan vi konstatera att det första rekvisitet uppfylls även om paret förvärvar fastigheten för till exempel uthyrning. Hade en sådan situation tagits upp av domstolen hade HD förmodligen hävdade att det första rekvisitet inte vore uppfyllt eftersom de med bruk menar boende. Ordet bruk är missledande i detta fall.

Enligt oss är det första rekvisitet även det viktigaste rekvisitet. Rekvisitets utformning är bra formulerat enligt vår mening och behöver inte skrivas om till "egendomen köps för gemensamt boende" för att förtydliga dess innebörd. Om det omformuleras kommer det att bli för restriktivt och endast fastigheter som man är bosatt i kommer att omfattas av

principen, vilket vi inte vill. Utifrån dagens formulering finns möjligheten att hävda dold samäganderätt för fastigheter med andra ändamål än gemensamt boende då ordet bruk är ett brett begrepp.

Att den dolda och den öppna ägaren köper egendomen tillsammans för att använda den gemensamt är en viktig omständighet att beakta eftersom detta rekvisit krävs för att kunna bevisa att det förelåg en tanke om gemenskap mellan parterna vid förvärvet av fastigheten. Vi anser att när paret förvärvar fastigheten under förhållandets gång och till exempel bosätter sig där gemensamt under några år styrker det den dolda ägarens ställning hos domstolarna vilket underlättar att bevilja yrkan om dold samäganderätt.

Att egendomen inte kan köpas efter att paret har ingått ett förhållande ser vi som en självklarhet, men denna restriktion innebär även att rekvisitet blir strängare. Vi tycker att denna begränsning är nödvändig och väl genomtänkt med syfte att minska möjligheten till uppkomst av orättvisor.

7.3 Det andra rekvisitet

Även det andra rekvisit kan tolkas på olika sätt och det har varit den viktigaste prövningsfrågan i de flesta rättsfallen. Vad innebär det att "bidra till köpet ekonomiskt" och vilka bidrag accepteras?

Enligt rekvisitet ska den dolda ägaren bidra ekonomiskt till förvärvet, men trots detta har vi sedan tidigare konstaterat att detta inte riktigt stämmer.⁶⁸ Det kan tydligt utläsas ur rättsfallen att det ekonomiska bidraget inte behöver komma från just den dolda ägaren utan det kan även vara från någon närstående till denne samt att det inte nödvändigtvis måste vara i form av pengar utan det kan till exempel vara ett rabatterat pris eller att någon närstående till dolda ägaren ställer upp som borgensman så som i NJA 1980 s.705. HD beskriver det som att den dolda ägaren har öppnat ekonomiska vägar som möjliggjort förvärvet av fastigheten.

Rekvisitet kan skapa problem vid hävdandet av dold samäganderätt om bidraget tillkommit efter förvärvet av fastigheten. Endast omständigheten där det ekonomiska bidraget sker efter

⁶⁸ Till exempel NJA 1981 s.693.

förvärvet omöjliggör att dold samäganderätt kan föreligga. En del av rekvisitet är att bidraget ska ges ”till köpet” det vill säga att bidraget ska ha en direkt koppling till förvärvet av fastigheten⁶⁹, men i många rättsfall⁷⁰ har även hänsyn tagits till om den dolda ägaren bidragit till hushållet under förhållandets gång trots att sådana bidrag kan ha tillkommit efter förvärvet.

7.3.1 Domstolens tolkning av det andra rekvisitet

Det andra rekvisitet ansågs uppfyllt i samtliga rättsfall även om bidraget erlades på olika sätt. I vissa rättsfall gavs det ekonomiska bidraget på ett indirekt sätt och i andra på ett direkt sätt.

I NJA 1980 s.705 och NJA 1981 s.693 gavs bidragen på ett indirekt sätt. HD ansåg att de dolda ägarna hade öppnat upp ekonomiska vägar som möjliggjort köpen. I första fallet hade närstående till den dolda ägaren lånat ut pengar samtidigt som en annan närstående hade stått som borgensman till köpet och i andra fallet köptes fastigheten till ett rabatterat pris av en närstående till den dolda ägaren. I båda rättsfallen har även hänsyn tagits till löpande finansiering av hushållet eller annat ekonomiskt bidrag som gjorts efter förvärvet av fastigheten, trots att rekvisitet säger att bidraget ska ges till själva finansieringen av fastighetsköpet.

I rättsfall NJA 1982 s.589, NJA 1988 s.197 och NJA 2008 s.826 gavs bidraget på ett direkt sätt det vill säga att den dolda ägaren personligen tog ett lån, stod som borgensman eller bidrog med kontanta medel för att finansiera köpet av fastigheten.

Det vi har observerat utifrån rättsfallen gällande det andra rekvisitet är att det finns två alternativ som domstolen har accepterat för att rekvisitet ska uppfyllas. Det första alternativet är ett direkt bidrag och det andra alternativet är ett indirekt bidrag det vill säga att öppna upp ekonomiska vägar för att möjliggöra köpet. Ett samband som vi upptäckte var att vid ett indirekt bidrag togs stor hänsyn till bidrag som gjorts efter förvärvet av fastigheten och vår fundering är om detta var ett sammanträffande eller ett kriterium för att det indirekta bidraget ska accepteras.

⁶⁹ Agell & Brattström, 2011, s.83.

⁷⁰ Till exempel 1980 s.705 (se vidare avsnitt 6.2).

Rekvisitet säger uttryckligen “/.../ till köpet /.../”⁷¹ och även Agell menar att det ekonomiska bidraget ska ha en direkt koppling till förvärvet av egendomen⁷², alltså bör bidrag som tillkommer efter att förvärvet har ägt rum uteslutas. Utifrån detta anser vi att det föreligger ett krav på ett antingen direkt eller indirekt bidrag, men inget krav på ett bidrag efter förvärvet av egendomen i samband med ett indirekt bidrag. Vi anser att det ekonomiska bidraget som erläggs efter förvärvet endast styrker den dolda partens ställning hos domarna och att avsikten om ett samägande föreligger. Vi har dessutom utifrån rekvisitets utformning dragit slutsatsen att det inte går att uppfylla andra rekvisitet om den påstådda dolda ägaren endast bidragit ekonomiskt efter förvärvet av egendomen. I svensk rätt är det således svårt, snarare omöjligt, att hävda dold samäganderätt med framgång till en fastighet som annan part är lagfaren ägare till genom att till exempel att försöka “förbättra” fastigheten. Med det menas att förbättringsarbeten eller dylikt som oftast tillkommer efter köpet inte kan uppfylla det andra rekvisitet och därmed kan inte dold samäganderätt hävdas med framgång.

Vi tycker att detta rekvisit har jämbördiga fördelar som nackdelar. Rekvisitet förmår den dolda ägaren att på något vis medverka vid finansieringen av köpet, men samtidigt finns vissa kryphål. Kryphålen i rekvisitet är fördelar från den dolda ägarens synvinkel. Rekvisitet kan uppfyllas enkelt genom ett indirekt handlingssätt. Det är en stor fördel för den dolda ägaren att inte behöva bidra med likvida medel för att ses som en samägare till egendomen. Att den dolda ägaren öppnar upp vägar för att möjliggöra köpet genom att till exempel låta en närstående bidra med ett lån anses tillräckligt för att rekvisitet ska uppfyllas, på detta sätt ges den dolda ägaren en möjlighet att äga hälften av fastigheten utan att ha bidragit. Fördelen för den dolda ägaren är däremot en nackdel ur den öppna ägarens synvinkel eftersom rekvisitet anses vara för enkelt att uppfylla. Nackdelen kan leda till orättvisor då det är fullt möjligt för den dolda parten att endast finansiera med lite pengar eller ingenting alls och fortfarande kunna beviljas rätten till hälften av egendomen medan den öppna ägaren har lagt ner mycket pengar på förvärvet och sedan förlorar del av sin rätt.

⁷¹ Se avsnitt 5.4 “Den dolda ägaren har bidragit till köpet ekonomiskt”.

⁷² Agell, 1985 s.19.

Rekvisitet uttrycker att det är den dolda ägaren som ska ha bidragit till köpet ekonomiskt, det framgår inte att ett bidrag från en närstående till den dolda ägaren beviljas. Med hänsyn till detta finner vi att det finns två olika tillvägagångssätt. Det första sättet är att genomföra en revidering av rekvisitet som i nuläget ger utrymme för indirekta bidrag utan krav på någon form av bidrag från den dolda ägaren. Den nya formuleringen bör innefatta en begränsning av det minsta möjliga bidraget, för att undvika att någon kommer undan med att inte bidra överhuvudtaget. Det andra sättet är att förbjuda indirekta bidrag för att garantera skydd för den öppna ägaren, men även här bör det finnas en gräns för hur litet det direkta bidraget får vara. Vi tycker personligen att det andra sättet är mer av intresse. Det är orimligt om den dolda ägaren kan bli ägare till hälften av fastigheten utan att bidra ekonomiskt med några medel till förvärvet.

Med hänsyn till den dolda ägarens stora möjligheter att i nuläget kunna bli samägare till en fastighet genom ett indirekt handlingssätt undrar vi hur det kommer sig att ekonomiska bidrag från den dolda ägaren som tillkommer efter förvärvet inte accepteras? Förmodligen är det så eftersom det är äganderätten till fastigheten som den dolda ägaren gör anspråk på och inte på egendom och hyror som tillkommit efter förvärvet av fastigheten.

7.4 Det tredje rekvisitet

Det tredje rekvisitet är svårt att bevisa eftersom det inte finns ett krav på ett skriftligt avtal mellan makarna/samborna. Frågan är vilket samband rekvisitet har till de två första rekvisiten och kanske viktigaste av allt, behövs detta rekvisit?

Den dolda ägaren har bevisbördan när fråga om dold samäganderätt uppkommer.⁷³ Det tredje rekvisitet följer oftast presumtionsregeln som innebär att det tredje rekvisitet ses som uppfyllt när de två första rekvisiten är uppfyllda.⁷⁴ Vi förstår hur HD har tänkt vid tillämpning av presumtionsregeln, men vi anser att detta inte borde ses som en självklarhet såsom det görs i HD i de flesta fallen.

⁷³ NJA 1992 s.163.

⁷⁴ NJA 2002 s.147.

7.4.1 Domstolens tolkning av det tredje rekvisitet

Det var vid bedömningen av det tredje rekvisitet som domstolarna skiljde sig som mest från fall till fall.

Redan i NJA 1980 s.705 ansåg HD att detta rekvisit var uppfyllt i och med att de två första rekvisiten var uppfyllda. Domstolen menade att det inte vore logiskt av den lagfarna ägaren att inte inse att den dolda parten presumerar ett samägande, om denne har bidragit ekonomiskt samt bosätt sig i den förvärvade fastigheten.

Även i NJA 1981 s.963 ansågs det tredje rekvisitet uppfyllt eftersom de två första rekvisiten var uppfyllda, men i detta fall hade den öppna ägaren även erkänt att det inte var med mening att han skrevs som ensam ägare till egendomen. Den öppna ägarens erkännande var ett bevis på att avsikten var att bägge parter skulle stå som ägare. Vi hade bedömt frågan på samma sätt som HD gjorde, men mest utifrån den öppna ägarens erkännande eftersom han bekräftade att avsikten att bägge parter skulle äga egendomen förelåg och därmed att tredje rekvisitet var uppfyllt.

Vid bedömning av rekvisitet i NJA 1982 s.589 styrks det att endast ena parten avsiktligt skrevs på köpehandlingen för att skydda egendomen mot den andras borgenärer, men paret ansågs ha ett "muntligt avtal" på att fastighet tillhörde bägge parter. Det var även i detta rättsfall som justitieråden var skiljaktiga och ansåg att tredje rekvisitet inte var uppfyllt eftersom paret avsiktligt hade skrivit endast ena parten som ägare. Den andra parten var väl medveten om att han inte skrevs som ägare och borde därmed även ha varit medveten om de rättigheter som denne avstod från till följd av detta beslut. Vi håller med de skiljaktiga justitieråden. Det tredje rekvisitet säger uttryckligen att "*parternas avsikt ska ha varit att äga egendomen tillsammans*", men i detta fall var avsikten att endast ena parten skulle stå som ägare som ett skydd mot den påstådda dolda ägarens borgenärer. Vi anser att anledningen till beslutet om att endast ena parten skulle stå som ägare till egendomen är oviktigt och ett muntligt avtal är svårt att bevisa. Det fanns däremot bevis på att makens företag gick dåligt och att makarna avsiktligt inte skrevs som ägare för att skydda egendomen mot borgenärerna. Avsikten om ett gemensamt ägande fanns inte vid förvärvet och därmed bör sista rekvisitet inte ses som uppfyllt.

I NJA 1986 s.513 antar vi att det tredje rekvisitet inte skulle ansetts uppfyllt eftersom fastigheten förvärvades innan förhållandet påbörjades och därmed fanns det ingen gemensam avsikt för ett samägande. Med hänsyn till ovan hade han aldrig kunnat få igenom en yrkan på dold samäganderätt i detta nämnda rättsfall.

I NJA 1988 s.197 dömde HD till att dold samäganderätt inte förelåg och detta mest baserat på köpekontraktet och dess innehåll. Båda samborna stod med i köpekontraktet till en början, men innan köpet hade fullbordats ströks den andra sambons namn från kontraktet. Domstolen bedömde detta som ett bevis på att den andra partens namn avsiktligt hade tagits bort från köpekontraktet för att endast den ena parten skulle stå som ägare. Det tredje rekvisitet ansågs inte uppfyllt. Varför tillämpades inte presumtionsregeln i detta rättsfall? Vi tror att orsaken till HD:s beslut var att domstolen nu hade någon form av bevis på att avsikten inte var att äga egendomen tillsammans trots att ekonomiskt bidrag till köpet gjordes och fastigheten användes som gemensamt boende. Vi tolkar rättsfallet som ett bevis på att det inte är en självklarhet att rekvisitet är uppfyllt om de två första rekvisiten är uppfyllda.

Slutligen har vi rättsfall NJA 2008 s.826 där tredje rekvisitet ansågs vara uppfyllt med hänsyn till presumtionsregeln⁵⁹. Trots att rättsfallet handlade om en fritidsfastighet ansågs dold samäganderätt föreligga.

Vad gäller det tredje rekvisitet kan fastslås att det har en oklar innebörd. Domstolarna verkar tillämpa rekvisitet i det enskilda fallet. Ibland anses rekvisitet automatiskt vara uppfyllt när de två första rekvisiten är uppfyllda. När domstolarna har tillräckligt med bevis för att en avsikt föreligger dömer de utefter de bevis som finns och när det inte finns tillräckligt med bevis verkar de utgå från att om de två första rekvisiten är uppfyllda, så uppfylls det sista rekvisitet.

Vi förstår vad domstolarna menar med att det inte går att förvänta sig att den dolda ägaren bidrar så pass mycket vid ett förvärv utan att denne har någon rätt i egendomen och utan att den lagfarna ägaren har vetskap om att ett delägande föreligger, men det går inte heller att anta att det inte är så. Enligt vår mening bör inte rekvisitet uppfyllas per automatik genom att de två första rekvisiten är uppfyllda, eftersom paret kan ha varit överens om att endast ena

parten ska stå som lagfaren ägare samtidigt som andra partens ekonomiska bidrag ska ses som någon form av "hyra" eller ett lån. Vi anser att rekvisitet ska tolkas självständigt för en mer rättvis bedömning.

Beroende på hur rekvisitet tolkas kan det diskuteras huruvida det behövs eller ej. Om HD utgår från presumptionsregeln innebär det att det sista rekvisitet egentligen inte behövs enligt vår mening. Om detta rekvisit inte finns ger dock principen en stor fördel till den dolda ägaren som enkelt kan hävda dold samäganderätt vilket innebär att den lagfarna ägaren försätts i en svagare position. Vi tycker dock att det är nödvändigt att det sista rekvisiten finns med för att ytterligare styrka att en avsikt av ett gemensamt ägande föreligger. Det är av stor vikt att rekvisitet bedöms enskilt i varje fall, inte endast för en rättvis bedömning utan även för att upprätthålla rättsäkerheten.

7.5 Revidering av principen om ett hälftenägande?

Vi föreställer oss ett fall där principen om dold samäganderätt är tillämpligt och den dolda ägaren har fått yrkandet om ett samägande beviljat, men att det ekonomiska bidraget är endast fem procent av köpeskillingen för fastigheten. Hur kommer det sig att HD per automatik dömer att ett hälftenägande ska gälla? Här diskuteras inte frågan om ett samägande bör föreligga eller inte utan endast till hur stor del samägandet bör vara?

Rådande rättspraxis ger den dolda ägaren i regel rätt till hälften av fastigheten oavsett hur stor det ekonomiska tillskottet har varit. Personligen anser vi att det framstår en ekonomisk orättvisa om ena maken eller sambon endast har bidragit med till exempel en tredjedel men ändå erhåller äganderätten till hälften av fastigheten. Vi begriper inte varför HD alltid dömer på detta sätt. Vi kan förstå att det är tidseffektivt att dela upp en egendom till hälften istället för att göra olika beräkningar för att komma fram till en fördelning, men samtidigt rör det sig om ett betydande värde. HD bör göra någon slags beräkning vid bedömning av äganderättens storlek för att egendomen ska delas upp på ett proportionerligt sätt. Vi tror att anledningen till att domstolen alltid utgår från ett hälftenägande grundar sig i att Samäganderättslagen 1 § säger att ett hälftenägande råder vid samägande av egendom. Denna regel är dock troligtvis menad för ett samägande som ingås vid tidpunkten av förvärvet medan när det rör sig om ett dolt samägande är det fråga om ett samägande som ingås vid en senare tidpunkt.

För att HD ska kunna döma på ett rättvist sätt krävs att parterna yrkar om en, enligt dem, rättvis beräkning. I rättsfallet NJA 1981 s.693 yrkade Gunnar att Inga-Lisa skulle erhålla 15 procent av fastigheten med tanke på hennes ekonomiska insatser där hon stod för alla lån, betalade amorteringarna och räntorna. HD beaktade inte yrkandet utan de dömde att Inga-Lisa hade rätt till 50 procent av fastigheten. Detsamma gjordes i NJA 1988 s.197 där Mona ansåg att Erik endast hade rätt till 25 procent av fastigheten, men detta togs inte i beaktande av HD. Med hänsyn till den stora skillnaden på ett ägande på 15 procent och ett ägande på 50 procent tycker vi det är orättvist för den part som står för majoriteten av finansieringen till köpet av fastigheten. En lagreglering kring fördelningen bör införas för en mer proportionerlig fördelning.

I många rättsfall är dock insatserna jämbördiga och om inte så handlar det oftast om en marginell skillnad. I sådana fall anser vi att det är rätt med ett hälftenägande. Frågan som uppkommer då är hur stor den marginella skillnaden måste vara för att ett hälftenägande ska accepteras. Kanske kommer ett fall med sådana omständigheter prövas av HD i framtiden.

Avslutning

I denna uppsats har vi behandlat innebörden av principen om den dolda samäganderätt. Vi har både diskuterat innehållet i de tre rekvisiten och analyserat hur de tolkas med hänsyn till praxis. Vi har även i analysen behandlat problemen som kan förekomma beträffande rekvisiten och vart gränsdragningen går vid deras tillämpning.

Avslutningsvis vill vi påpeka att efter att ha tagit del av en hel del information och läst igenom många rättsfall för att besvara vår problemformulering har vi kommit fram till att principen om dold samäganderätt finns till för att skydda den svagare parten i ett förhållande där denne inte står som formell ägare till den gemensamma egendomen. Principen tillämpas genom att domstolen följer den mall som återfinns i rättspraxis för att avgöra om dold samäganderätt föreligger eller ej. De tre rekvisit som måste tillgodoses är tvingande men på grund av att rekvisiten är otydliga ges även utrymme att tolka dem på olika sätt. Vi har inte hittat något rättsfall där domstolen inte utgår från att alla tre rekvisit ska vara uppfyllda för att dold samäganderätt ska föreligga. Vi anser att rekvisiten har fått en annan innebörd idag i jämförelse med när det första rättsfallet togs upp. Bland annat omfattar principen fritidsfastigheter idag och vi är övertygade om att domstolarna kommer finna andra sätt att tolka rekvisiten på i framtiden förutsatt att fler parter med nya omständigheter yrkar om dold samäganderätt.

Källförteckning

Lagar

Jordabalken (1970:994)

Äktenskapsbalken (1987:230)

Sambolagen (2003:376)

Lag (1984:404) om stämpelskatt.

Lag (1904:48) om samäganderätt

Litteratur

Agell, A. 1985, "Äganderätten till fastighet för makar och samboende – en studie av kommissionsköp", Första upplagan, Uppsala: Iustus Förlag AB.

Agell, A, Brattström, H. 2008, "Äktenskap Samboende Partnerskap", Fjärde upplagan, Uppsala: Iustus Förlag AB.

Arnesdotter, I, Kellgren, J, & Jacobson, H. 2012, "*Vänbok Till Ingrid Arnesdotter : Uppsatser I Affärsrättsliga Frågor Och Om Utbildning I Affärsrätt*", Stockholm: Jure.

Grauers, F, Göteborgs universitet, H, & University of Gothenburg, S. 2007, "Fastighetsköp", Lund: Juristförlaget.

Grauers, F. 2012, "Fastighetsköp", 20:e upplagan, Lund: Juristförlaget.

Ryrstedt, E. 1998, "*Bodelning Och Bostad : Ekonomisk Självständighet Eller Gemenskap*", Lund: Juristförlaget.

Walén, G. 2000, "*Samäganderätt : En Studie Rörande Samäganderättsanspråk Och Samäganderättslagen M.M*", Stockholm: Norstedts juridik.

Rättsfall

NJA 1980 s.705

NJA 1981 s.693

NJA 1982 s.589

NJA 1986 s.513

NJA 1988 s.197

NJA 1992 s.163

NJA 2002 s.142

NJA 2008 s.826

Propositioner

Prop. 2002/03:80.

Prop. 1986/87:1.