

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr

meddelad i Stockholm den 22 december 2003

T 1581-02

KLAGANDE

OH

Ombud: advokaten BM

MOTPART

LB

Ombud: advokaten ME

SAKEN

Klander av bodelning

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätt, avd. 13, dom den 19 mars 2002 i mål T 5872-01

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar på det sätt hovrättens dom i själva saken att det belopp som OH har att betala till LB som ytterligare bodelningslikvid bestäms till trehundra-trettio-åttatusen-niohundranittio (338.990) kr jämte ränta på detta belopp enligt den grund som hovrätten angivit.

Med ändring av hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader befriar Högsta domstolen OH från skyldigheten att ersätta LB hennes rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten och förpliktar LB att ersätta OH för rättegångskostnader vid tingsrätten med tjugofyratusenethundrasextiosex (24.166) kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 juli 2001 till dess betalning sker och i hovrätten med sextontusenfyrtiotvå (16.042) kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 mars 2002 till dess betalning sker.

LB skall ersätta OH för rättegångskostnader i Högsta domstolen med tjuugoåttatusenfemhundrafyrtiotvå (28.542) kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

OH har yrkat att tingsrättens dom fastställs och att han befrias från skyldigheten att ersätta LBs rättegångskostnader i hovrätten.

LB har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

OHs och LBs samboförhållande inleddes den 11 februari 1996, då de tillsammans med sina respektive barn flyttade ihop i en lägenhet i centrala Stockholm som hyrdes av dem båda. Sedan hyresrätten ombildats till bostadsrätt, uppläts bostadsrätten den 29 januari 1998 till dem jämte OHs döttrar med de andelstal som framgår av tingsrättens dom mot en insats om 2.204.638 kr. OH flyttade med sina döttrar från lägenheten i maj eller juni 2000. Dessförinnan hade han i

oktober 1999 begärt förordnande av god man enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt och LB i november samma år ansökt om förordnande av bodelningsförrättare. Bostadsrätten såldes i september 2000 på offentlig auktion, varvid försäljningen inbringade 6.910.000 kr eller, efter avdrag för försäljningskostnader, 6.695.282 kr.

Enligt 5 § första stycket i den i målet tillämpliga lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem är liksom enligt den nu gällande sambolagen (2003:376) huvudregeln att, när ett samboförhållande upphör, sambornas gemensamma bostad och bohag på begäran skall fördelas mellan dem genom bodelning, om egendomen har förvärvats för gemensamt begagnande. Denna regel måste vara tillämplig även när som i förevarande fall en del av bostaden ägs av någon annan än samborna och kommer då att gälla den andel i bostaden som samborna tillsammans eller någon av dem äger. Har bostaden sålts efter det att samboförhållandet upphört, måste rätten till delning övergå på den köpeskilling som trätt i bostadens ställe.

Undantag från rätten till delning gäller emellertid enligt 5 § andra stycket lagen om sambors gemensamma hem för fall då samborna har kommit överens om det i ett skriftligt avtal som har undertecknats av dem båda. I målet är till en början fråga om det av parterna i anslutning till bostadsrättsupplåtelsen träffade avtalet kan betraktas som ett sådant avtal som enligt detta lagrum innebär att värdet av deras gemensamma bostad inte skall fördelas mellan dem.

Avtalet mellan parterna är betecknat "Optionsavtal samt Ägaravtal" och daterat den 26 januari 1998. Enligt avtalet fördelade sig ägarandelarna i lägenheten med 8,14 % på LB, 46,7 % på OH och 22,58 % på vardera av dennes döttrar, dvs. samma andelstal som angavs vid bostadsrättsupplåtelsen. Fördelningen angavs basera sig på de kostnader var och en svarat för såväl vid förvärvet av

bostadsrätten som vid övriga investeringar i lägenheten. Vid en eventuell försäljning skulle enligt avtalet köpeskillingen fördelas enligt de där angivna ägarandelarna. LB skulle ha en option på att i framtiden förvärva en ytterligare andel från OH om 6,14 %. Denna option fick utnyttjas under år 1998 genom skriftligt meddelande från LB till OH.

Det är ostridigt att avtalet upprättades under medverkan av LBs bror, som är advokat, och att insatsen för bostadsrätten i sin helhet betalats med OHs och hans döttrars medel. Av OH åberopad dokumentation får anses ge vid handen att den för LB angivna andelen – bortsett från en mindre felräkning till hennes nackdel – motsvarat hennes bidrag dels till en ”s vart” ersättning som parterna betalat för att få hyreskontrakt på lägenheten, dels till de renoveringskostnader som uppkom i samband med att de hyrde denna.

I avtalet anges inte att parternas andelar i bostadsrätten skall vara undantagna från fördelning i händelse av samboförhållandets upplösning. Det har inte påståtts att lagen om sambors gemensamma hem fördes på tal vid avtalstillfället, och utredningen får anses ge vid handen att ingen av parterna då var förtrogen med innebörden av nämnda lag. Vid angivna förhållanden kan avtalet inte anses ge uttryck för en gemensam partsavsikt av innebörd att huvudregeln om rätt till delning skulle sättas ur spel.

Det anförda innebär att den köpeskillning som influerats vid försäljning av bostadsrätten skall vara föremål för bodelning mellan parterna. Huvudregeln när det som i förevarande fall inte är fråga om avdrag för skulder innebär då att sambornas andelar skall läggas samman och att det sammanlagda värdet skall delas lika mellan dem. I den mån det med hänsyn särskilt till samboförhållandets längd men även till sambornas ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att en sambo när samlevnaden upphör skall

lämna egendom till den andra i denna omfattning, skall emellertid bodelningen i stället göras så att den förstnämnda sambon får behålla mer av sin egendom (8 och 9 §§ lagen om sambors gemensamma hem; jfr 14 och 15 §§ nu gällande sambolag). Vid tillkomsten av denna jämningsregel har understrukits att frågan om jämkning skall ske bör avgöras efter en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det särskilda fallet (se bl.a. LU 1986/87:18 s. 47).

I förevarande fall var det fråga om ett förhållandevis kortvarigt samboförhållande. Mindre än två år efter förvärvet av bostadsrätten vidtog parterna åtgärder för samboförhållandets upplösning och knappt två och ett halvt år efter detta förvärv flyttade OH från lägenheten. Bostadsrätten betalades i sin helhet med OHs och hans döttrars medel, medan LBs förmögenhet – som i huvudsak bestod av en värdefull fritidsfastighet i Stockholms skärgård – lämnades orörd. Det skulle mot den bakgrunden och med hänsyn till övriga omständigheter vara oskäligt mot OH, om parternas andelar i köpeskillingen skulle bli föremål för likadelning.

Den yttersta gränsen för jämkning innebär att vardera parten behåller sin egendom. När en av samborna förhållandevis kort tid före ett samboförhållandes upplösning har svarat för hela eller större delen av finansieringen av ett bostadsförvärv kan det inte sällan finnas skäl för en så långtgående jämkning. Vid den helhetsbedömning som skall göras måste emellertid också beaktas omständigheter som talar emot en sådan lösning. Så t.ex. kan den av samborna, som inte alls eller endast i mindre mån bidragit till bostadsförvärvet, på annat sätt ha gjort ekonomiska insatser för gemensamt ändamål.

I förevarande fall kan man inte undgå att särskilt beakta det förhållandet att de hyresgäster som, vid en ombildning av hyresrätten till bostadsrätt, utnyttjar möjligheten att förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kan göra synnerligen

betydande ekonomiska vinster och att det från denna synpunkt är en betydande fördel att få delta i ett sådant förvärv. Den bostadsrätt som parterna tillsammans med OHs döttrar förvärvade representerade sålunda redan vid upplåtelsen ett marknadsvärde som högst betydligt översteg insatsen, något som båda parter måste ha varit medvetna om. LB och OH hyrde gemensamt lägenheten före ombildningen och hade samma rätt att delta i förvärvet av bostadsrätten. Det är klarlagt i målet att det var OH som genomdrev att förvärvet skulle ske utan medverkan av LB, trots att hon som hovrätten har anmärkt var öppen för att delta med egna eller lånade medel. Under sådana förhållanden och med beaktande av kostnaden för LB att erhålla en ny bostad får det anses gå alltför långt, om jämkningen i detta fall skulle ske på sådant sätt att överhuvud taget ingen fördelning skall göras. Detta gäller även med beaktande av att LB inte utnyttjat den option som hon erhållit enligt avtalet mellan parterna. Med hänsyn till samtliga omständigheter bör bodelningen i stället ske på det sättet att OH erhåller tre fjärdedelar och LB en fjärdedel av deras andelars sammanlagda värde.

Av det belopp om 6.695.282 kr som försäljningen av bostadsrätten inbringat är LB alltså berättigad att erhålla en fjärdedel av parternas andelar om tillhoppa 54,84 % eller således 13,71 %, dvs. 5,57 % utöver den andel om 8,14 % som hon redan erhållit. I Högsta domstolen är ostridigt att den realisationsvinstskatt som belastat den för OH registrerade andelen om 46,7 % skall beaktas vid en sådan fördelning och att denna skatt skall beräknas till 284.531 kr. Det ytterligare belopp som hon är berättigad att erhålla uppgår då till $(0,0557 \times 6.695.282 - 5,57 \times 284.531 : 46,7 =)$ 338.990 kr. Om räntan råder inte någon tvist.

Vid denna utgång bör LB bära sina egna rättegångskostnader och en tredjedel av de rättegångskostnader som uppkommit för OH i samtliga instanser.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Lars K Beckman, Munck (referent),
Lennander, Dahllöf och Lindeblad
Föredragande revisionssekreterare: Granditsky Hökeberg