



# SAKRÄTT

## Samäganderätt

---

- 2020 - Broder som tillsammans med syster fått fastigheter i gåva av sin fader ansågs ha visat att ett villkor i faderns gåvobrev om att bådas samtycke krävdes vid försäljning av fastigheterna, hade upphört genom senare avtal mellan syskonen, trots att denna hembudsklausul i faderns gåvobrev inte hade diskuterats i samband med syskonens avtal; Bl.a. om tolkning av den gemensamma partsavsikten sett utifrån att alla delar i ett avtal får anses ha tillkommit för att fylla en förnuftig och rimlig funktion, samt utifrån avtalets övergripande syfte.
- 2020 - En kvinna köpte i eget namn men för en mans räkning en bostadsrätt och registrerades i bostadsrättsföreningens lägenhetsregister som ensam ägare. Bostadsrätten har ansetts kunna beläggas med kvarstad för fordran mot mannen.
- 2019 - Om delägare till samägd egendom avtalar bort 3 § samäganderättslagen men inte sätter någon annan ordning för tvistlösning i bestämmelsens ställe, hindrar avtalet inte att en god man förordnas.
- 2019 - Fd make ansågs ha visat att hans överskjutande betalning för del av fastighet var ett lån till hans dåvarande maka, däremot ansågs han inte ha motbevisat presumptionen om hälftenäggande i samäganderättslagen; Bl.a. om regressanspråk och bevisbördan för efterskänkning av regressrätt, samt - i skiljaktig mening - tillämpningen av allmänna förmögenhetsrättsliga principer såsom jämkning enligt 36 § avtalslagen eller förutsättningsläran vid fördelning mellan makar.
- 2018 - Dotter ansågs ej ha visat dold samäganderätt i föräldrarnas inköpta fastighet, inte heller att stallverksamheten på gården skulle ha utgjort ett enkelt bolag; Bl.a. om praxis för dold samäganderätt till fast egendom (obligationsrättsligt anspråk) i familjeförhållande, restriktiv tillämpning av presumptionsregeln för dold samäganderätt och hur dold samäganderätt kan uppstå genom enkelt bolag.



- 2018 - Fd. sambo ansågs ej ha visat att bodelningsavtal har utgjort hinder mot utmätning av fordran på köpeskilling för fastighet; Bl.a. om att dold samäganderätt till fast egendom inte har sakrättsligt skydd och skillnaden mellan att överlåta en fastighet, jämfört med att överlåta en fordran
- 2018 - En samägares andel i en jordbruksfastighet har tillkommit genom olika förvärv. En del av andelen har förvärvats genom gåva förenad med överlåtelseförbud. En annan del har förvärvats vid ett tidigare tillfälle från samma givare utan överlåtelseförbud. Andelsinnehavaren har ansetts ha rätt till försäljning av hela fastigheten enligt 13 § lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter (Jfr NJA 2017 s. 550).
- 2018 - [Tingsrättens dom fastställs] Samägare ansågs ej ha visat ensidig rätt att säga upp samäganderättsavtal som ingåtts tillsvidare; Bl.a. ogiltigförklarande av villkor om framtida förfogandebegränsningar av andelar.
- 2017 - En samägares andel i en fastighet har tillkommit genom dels gåva, dels köp. Ett med gåvan förenat hembudsförbehåll har inte hindrat att andelsinnehavaren på grund av köpet hade rätt till en försäljning av hela fastigheten enligt 6 § samäganderättslagen.
- 2017 - Vänner som genom muntligt avtal förvärvat fastigheter och upptagit solidariskt lån ansågs ej ha visat att de har dold samäganderätt till sina andelar i fastigheterna de ansågs inte heller ha lidit ersättningsgill skada trots klart brott mot överenskommelsen; Bl.a. om gränsen mellan familjerättsliga och affärsmässiga relationer där dold samäganderätt kan göras gällande.
- 2017 - Den som köper en andel i en fastighet blir inte utan vidare bunden av ett villkor, som föreskrivits i samband med gåva av andelen till säljaren, om att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Det gäller även om köparen skulle ha känt till villkoret vid förvärvet (Rättsfall: NJA 1949 s. 645, NJA 1981 s. 897, NJA 1990 s. 18, NJA 1993 s. 468, NJA 2000 s. 262, NJA 2007 s. 455 och NJA 2015 s. 1040).
- 2016 - Samäganderätt. Ägarna till samägd egendom presumeras svara, var och en i förhållande till sin andel, för kostnader för åtgärder som någon av dem med övrigas samtycke vidtar för förvaltning eller förbättring av egendomen. I målet hade en av två makar ådragit sig en skuld för förbättringsarbeten på en samägd fastighet. Vid bodelning med anledning av den andra makens död ansågs ansvaret för skulden delat.



- 2016 - Dödsbo ansågs ha visat att bostadsrätt skulle tas upp i bouppteckningen pga. presumtion om dold samäganderätt; Bl.a. om bevislättnad i vissa fall avseende presumtion för dold samäganderätt och bedömning av agerande som kan bryta presumtion om dold samäganderätt.
- 2016 - Fd. sambo ansågs ej ha visat samäganderätt till bil som befann sig i utmätningsgäldenärs besittning, trots bidrag till förvärv; Bl.a. om köpehandling, avtal eller andra omständigheter som kan förklara att en bil som förvärvats gemensamt befinner sig i utmätningsgäldenärens besittning och därmed bryter presumtionen om att utmätningsgäldenär som har viss sak i sin besittning är ensam ägare
- 2016 - Make ansågs ej ha visat dold samäganderätt till hus som köpts och renoverats för gemensamt bruk; Bl.a. om små möjligheter att hävda successivt förvärvad dold äganderätt.
- 2016 - Utmätning av medel på bankkonto som gäldenären har gemensamt med en annan person. Fråga om betydelsen av att hälften av behållningen på samma konto utmättes för gäldenärens skulder ett halvår tidigare (Rättsfall: NJA 1983 s. 436, NJA 1988 s. 112 och NJA 2008 s. 444).
- 2014 - Fd. sambo ansågs ej ha visat att genomgripande renovering av skepp har bekostats på sådant sätt som medför äganderättsövergång, trots att skeppet enligt rätten får anses ha fått ny identitet; Bl.a. om bevisbörla och beviskrav för förvärv genom specifikation, accession eller annars sammanfogande.
- 2014 - Hälftenägare av bostadsrätt ansågs ha visat att erforderligt samtycke från övriga delägare enligt samäganderättslagen förelåg till vissa förvaltningsåtgärder; Bl.a. om skillnaden mellan förvaltningsåtgärd, förfogande och nyttjande enligt samäganderättslagen, samt huruvida handpenning, månadsavgift, kostnader för el och vattenskada ska bäras solidariskt av delägarna.
- 2014 - Då samägare ansågs ha visat att enkelt bolag förelåg, gäller bolagslagen framför samäganderättslagen avseende fastighet som används till vandrarhem; om bolagsändamål, samt fördelning av vinst.



- 2014 - Bevisbördan för samäganderätt till hund på grund av samboskap
- 2014 - Fd. sambo ansågs ha visat samäganderätt i hund genom del i inköp och delad skötsel varför hunden ska utbjudas på offentlig auktion enligt samäganderättslagen.
- 2013 - Dold samäganderätt genom bidrag till fastighetsförvärv som sambor ej styrkt; om gränsen för samboskaps upphörande, finansiering genom bulvanskap samt skadeståndskrav pga. olovlig ockupation.
- 2013 - Fråga om anspråk på dold samäganderätt till fast egendom är föremål för preskription (Rättsfall: NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693, NJA 1982 s. 589, NJA 1984 s. 772, NJA 1985 s. 615, NJA 1993 s. 324, NJA 2002 s. 142, NJA 2003 s. 302, NJA 2004 s. 397, NJA 2008 s. 826 och NJA 2013 s. 242).
- 2013 - En sambo som sedan lång tid ensam innehaft en bostad med hyresrätt har när denna omvandlats till bostadsrätt förvärvat bostadsrätten med ekonomiskt bidrag från den andra sambon. S.k. dold samäganderätt har inte ansetts föreligga.
- 2012 - Sambor förvärvade gemensamt en segelbåt. Med tillämpning av 1 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt har ägarandelarna bestämts utifrån vardera sambons ekonomiska insats vid köpet (Rättsfall: NJA 1974 s. 314, NJA 1980 s. 547, NJA 1981 s. 693, NJA 1982 s. 589, NJA 1988 s. 112, NJA 1992 s. 163 och NJA 2008 s. 826).
- 2008 - Beviskravet för samäganderätt när någon vill få till stånd en försäljning av lös egendom enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt och motparten invänder att han eller hon är ensam ägare till egendomen (Rättsfall: NJA 1980 s. 705, NJA 1982 s. 589, NJA 1984 s. 256 och NJA 2008 s. 826).
- 2008 - En sambo har för båda sambornas gemensamma bruk förvärvat en fritidsfastighet med ekonomiskt bidrag från den andra sambon. Föreligger s.k. dold samäganderätt? (Rättsfall: NJA 1992 s. 163, NJA 2002 s. 142 och NJA 2004 s. 397).
- 2007 - Vid utmätning av andel i samägd egendom hindrar inte ett avtal mellan samägarna om att försäljning av hela egendomen på offentlig auktion inte skall kunna påfordras att hela egendomen säljs på yrkande av utmätningssökanden, såvida avtalet inte tillkommit i samband med ett



benefikt förvärv av den utmäta andelen. (Jfr NJA 1991 s. 597). (Målet avgjort av HD i dess helhet och antecknat i HD:s minnesbok) (Rättsfall: NJA 1991 s. 597).

- 2004 - På en fastighet, som inte förvärvats för sambors gemensamma boende, har under samboförhållandes bestånd till en befintlig byggnad uppförts en tillbyggnad, avsedd för sådant ändamål. Fråga om tillbyggnaden, hela byggnaden eller fastigheten skall ingå i bodelning efter samboförhållandets upphörande.
- 2004 - En make har till den andra maken överlåtit en fritidsfastighet som hade förvärvats för makarnas gemensamma bruk. Talan av en borgenär till den överlåtande maken om att den maken haft dold samäganderätt i fastigheten har ogillats då borgenären inte visat att makarnas syfte vid överlåtelsen varit att de skulle äga fastigheten gemensamt. (Rättsfall: NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693, NJA 1982 s. 589 och NJA 2002 s. 142).
- 2004 - En person har genom testamente förvärvat en andel i en fastighet, samtidigt som nyttjanderätten till andelen har tillfallit en annan person. Av 12 kap. 2 § ÄB har ansetts följa att ägaren enligt 6 § samma kapitel inte fått överlåta andelen utan nyttjanderättshavarens samtycke. Ägarens ansökan om försäljning av hela fastigheten enligt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt har lämnats utan bifall (Rättsfall: NJA 1989 s. 9)
- 2002 - S.k. dold samäganderätt, som i rättspraxis har godtagits i vissa situationer av familjerättslig karaktär, har ansetts inte kunna uppkomma i en relation mellan två juridiska personer (bostadsrättsföreningar (Jfr t.ex. NJA 1980 s. 705, NJA 1981 s. 693 och NJA 1982 s. 589).
- 2002 - Fråga om en bostadsrätt som förvärvats av sambor i bådars namn för att användas som deras gemensamma bostad kunde anses i sin helhet tillhöra ena sambon.
- 1995 - Lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt har ansetts i sina väsentliga delar vara analogt tillämplig på bostadsrätt. Däremot har den s k indragningsregeln i 8 kap 8 § UB ansetts inte kunna analogt tillämpas vid utmätning av andel i bostadsrätt.
- 1993 - Formkravet för överlåtelse av fast egendom i 4 kap 1 § JB har ansetts inte tillämpligt i fråga om överlåtelse av s k dold äganderätt till fastighet.



- 1992 - Fråga huruvida viss egendom - en fritidsbåt - som anskaffats under ett samboförhållande tillhörde samborna gemensamt med samäganderätt eller den ena sambon ensam
- 1988 - Makar innehade gemensamt ett motbokslöst bankkonto, s k joint account. Dödsboet efter den ena maken gör i rättegång gällande att medel som inestått på kontot tillhört den maken. Fråga vad som gäller i bevishänseende vid prövning av anspråket.
- 1987 - Fråga om en efter deldom på äktenskapsskillnad träffad överenskommelse angående den ena partens förvärv av den andres andel i fastighet kunde utgöra hinder mot försäljning av fastigheten enligt 6 § lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt.
- 1986 - Fråga huruvida utmätt egendom tillhört annan än gäldenären, bl a såvitt gäller kontanter som befunnit sig i ett av gäldenären och hans hustru hyrt bankfack (I). Dessutom fråga huruvida gäldenärens hustru gjort sannolikt att hon varit samägare till viss egendom (II).
- 1986 - I ett samboendeförhållande har mannen av egna medel inköpt lös egendom för att användas av parterna gemensamt. Med hänsyn till omständigheterna vid tidpunkten för förvärvet har ansetts att kontrahenterna förvärvat egendomen med samäganderätt.
- 1985 - En villafastighet utmättes för en frånskild makes gäld. Fastigheten hade efter skilsmässan inköpts av och lagfarits för den andre maken. Kronofogdemyndigheten utgick vid utmätningen från att utmätningsgäldenären var den verkliga, "dolde", ägaren. Utmätningen har hävts, när fastigheten ansetts inte kunna utmätas för den "dolde" ägarens gäld innan dennes äganderätt manifesterats genom en formenlig överlåtelse från den "öppne" ägaren eller den "dolde" ägaren fatt lagakraftvunnen dom på sin äganderätt. (Jfr 1984 s 772 och denna årgång s 97).
- 1984 - Under äktenskap har mannen i eget namn köpt en villafastighet och erhållit lagfart på fånet. Mellan makarna har varit förutsatt att också hustrun skulle bli ägare. Av hustrun åberopats förvärv av andel i fastigheten har, när det inte manifesterats genom en formenlig överlåtelse från mannen - eller genom en lagakraftvunnen dom på äganderätt för hustrun - ansetts inte kunna göras gällande mot mannens borgenärer vid utmätning eller konkurs.



- 1984 - En fader överlät enligt köpekontrakt sin fastighet till två söner mot ett vederlag som något översteg taxeringsvärdet men inte oväsentligt understeg marknadsvärdet. Kontraktet innehöll vissa bestämmelser om förköpsrätt. Fråga om dessa bestämmelser var gällande och därmed utgjorde hinder mot försäljning av fastigheten enligt 6 § lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt. (Jfr 1981 s 897).
- 1983 - I tvist mellan två tidigare samboende angående fastighet, som enligt köpehandling förvärvats av den ena av dem men till vilken den andre påstår sig vid köpet ha förvärvat samäganderätt, har den förstnämnda parten invänt att, även om förutsättningar i och för sig förelåg för samäganderätt, den andres anspråk dock vore ogiltigt enligt 4 kap 1 § JB, enär hans underskrift ej funnes på köpehandlingen. Stadgandet har ansetts ej vara tillämpligt i en tvist av förevarande art.
- 1982 - Under äktenskap har i hustruns namn inköpts en villafastighet. Syftet med köpet har varit att bereda makarna och deras barn en bostad för gemensamt begagnande. Erforderliga ekonomiska tillskott i och för förvärvet har mannen stått för. Att hustrun "skrivits som ägare" har föranletts av att fastigheten avsetts bli skyddad i förhållande till mannens borgenärer. Frågan huruvida mannen bör anses ha blivit "dold" meddelägare genom förvärvet har besvarats jakande. (Jfr 1980 s 705 och 1981 s 693; se även 1959 s 456).
- 1981 - I äktenskap mellan makarna A och B, där genom äktenskapsförord giftorätt uteslutits, köptes i A:s namn, med lagfart för denne, av B:s far en tomt för en köpeskilling avsevärt understigande markens värde. Med insatser från båda makarnas sida uppfördes på tomten ett prefabricerat hus, avsett som gemensam bostad för makarna och deras barn. Finansieringen skedde huvudsakligen med lån som A svarade för. Med utgångspunkt i en bedömning av vad parterna avsåg vid köpetillfället har A befunnits ha gjort ett för makarna gemensamt förvärv, därvid förvärvet för B:s räkning ansetts ha uppgått till hälften av fastigheten (jfr 1980 s 705).