



2019-10-13 Christer Nilsson

RÄTTEN TILL BOSTADEN NÄR SAMBOS SEPARERAR – DÅ BOSTADEN INTE ÄR SAMBOEGENDOM

I samband med att ett samboförhållande upphör kan det uppstå en tvist om vem som ska bo kvar i den bostad som varit parets gemensamma bostad som inte är samboegendom. Kommer man inte överens i bostadsfrågan får problemet lösas utifrån de premisser som lagen anger; sambolagen (2003:376).

Övertagandet av en bostad kan ske genom bodelning eller genom ett särskilt anspråk när bostaden inte kan ingå i en bodelning. Ett särskilt anspråk framställs till domstolen som därefter beslutar om rätten till den aktuella bostaden. Detta gäller en bostad som består av en hyresrätt eller bostadsrätt som varit gemensam bostad; dock inte bostadsfastighet. I denna artikel redogörs för rätten att överta en hyresrätt eller bostadsrätt som inte utgör samboegendom och därmed inte kan ingå i en bodelning. Detta gäller också i de fall då samborna i ett skriftligt avtal kommit överens om att egendomen inte ska ingå i en framtida bodelning.

Gemensam bostad som består av en hyresrätt eller bostadsrätt

När ett par väljer att bli sambos så kan det förekomma att de flyttar in i en hyresrätt eller bostadsrätt som tillhör (förvärvats) endast en av dem innan de blev sambos. Denna lägenhet utgör normalt inte samboegendom¹. I samband med att samboförhållandet upplöses ingår den inte heller i en bodelning. Detta gäller även om lägenheten i ett senare skede blivit parets gemensamma bostad. Vad som anses vara samboegendom anges i 3 och 7 §§ sambolagen (2003:376). Sambor eller blivande sambor kan också avtala om att viss egendom inte ska ingå i bodelningen, 9 § sambolagen.

¹ Gemensam bostad och bohag som förvärvats av sambor ingår normalt i bodelningen om syftet med själva förvärvet är att egendomen är till för gemensam användning. Detta gäller även om enbart en av samborna officiellt anges som ägare till egendomen. Se 3 och 7 §§ sambolagen samt Grauers s. 236.

En bostad (även bohag) kan således användas gemensamt av sambor även om egendomen inte är samboegendom som ska ingå i en bodelning.

Om det vid upplösningen av ett samboförhållande råder tvist om rätten till till en gemensam bostad som utgörs av en *hyresrätt* eller *bostadsrätt* ger sambolagen vägledning hur frågan ska avgöras. Tillämpligt lagrum är 22 § och denna regel är tvingande och går inte att avtala bort.²

För att kunna överta rätten till en hyresrätt eller bostadsrätt enligt 22 § sambolagen gäller följande.

- Den ena sambon har rätten till bostaden genom ett hyresavtal eller ett äganderättsförvärv.
- Hyresrätten eller bostadsrätten utgör inte samboegendom.
- Den part som vill överta rätten till bostaden måste kunna visa att hen är den som bäst behöver bostaden.
- Vidare ska det klarläggas att ett övertagande med hänsyn till omständigheterna i övrigt också kan anses vara skäligt.
- Finns det barn vars behov är särskilt knutna till bostaden och den part som vill överta densamma kan det anses skäligt att hen tilldelas rätten till den aktuella bostaden. Jfr 16 § sambolagen och Lind, s. 157 och 174.³
- Har inte samborna barn tillsammans krävs det att det finns synnerliga skäl som talar för att ett övertagande av bostaden ska kunna ske. En sådan omständighet kan vara att den som begär att få överta rätten till bostaden väntar barn med den separerade sambon eller andra kraftfulla sociala skäl. Se Lind, s. 174 samt Grauers, s. 251.

2 Bestämmelsen gäller även om den aktuella bostaden är en bostadsrätt som ena parten erhållit i gåva med villkor att den inte ska ingå i en bodelning eller om parterna särskilt avtalat om att bostaden inte ska ingå i en bodelning. Se Grauers, s. 250 ff samt Lind s. 173.

3 16 § sambolagen reglerar den lottläggning som ska göras i samband med en bodelning och efter huvudsakligen samma premisser som 22 § kan en bostad tilldelas den sambor som bäst behöver den.

- Ett anspråk om att få överta rätten till bostaden – hyresrätten eller bostadsrätten – framställs i domstol och det ska göras senast inom ett år efter det samboförhållandet upphörde. Se också punkten nedan. (Denna frist gäller inte om det gäller ett övertagande i samband med att den andre sambon avlidit **om** den överlevande bor kvar i bostaden).
- Har den sambo som vill överta rätten till bostaden **lämnat** bostaden ska hen framställa ett anspråk om ett övertagande senast tre månader från det hen lämnade bostaden. (Notera att detta gäller även vid ett övertagande i samband med att den andre sambon avlidit).

Om domstolen beviljar det begärda anspråket att överta rätten till bostaden – hyresrätten eller bostadsrätten – ska den som övertar bostaden ersätta den andre sambon för värdet av denna rätt. Se 23 § 3 st. sambolagen.

När det gäller en bostadsrätt är det ganska enkelt att beräkna dess värde då det är marknadsvärdet som ska gälla.

Är övertagandet en rätt till en hyreslägenhet blir det inte lika enkelt att fastställa ett värde.

Hyreslagen (12 kap. JB) utgår ifrån att handel med hyreskontrakt får inte förekomma. Svarthandel är således förbjudet. Utifrån dessa fakta skulle rätten till en hyreslägenhet sakna ett ekonomiskt värde i detta sammanhang. Se Lind, s. 176.

Grauers, har intagit en annan inställning än den som Lind anser vara rådande. Enligt Grauers kan det vara rimligt att i vissa fall också värdesätta rätten till en hyreslägenhet. Även om en sådan inte får överlåtas mot betalning. Se Grauers, s. 252.

Grauers är av den uppfattningen att det kan vara skäligt att åsätta rätten till en hyreslägenhet ett värde om den andre sambon har betalat en högre summa för att få rätten till lägenheten. Lind anser att det inom det praktiska rättslivet är den rådande meningen att någon ersättning ska inte utgå. Se Lind, s. 176.

Det ska påpekas att rätten att göra anspråk på en gemensam bostad som utgörs av en hyresrätt eller bostadsrätt gäller även i de fall då rättighetsinnehavaren har avlidit. Denna tvingande regel gäller således även då förhållandet upplöst genom ett dödsfall av en sambo. Regeln gäller mot den avlidnes arvingar.⁴ Denna rätt är dock ensidig då det **endast** är den överlevande sambon som kan framställa ett anspråk om övertagande enligt 22 § sambolagen. Notera att de ovan angivna fristerna för framställan om ett anspråk av rätten till bostaden skiljer sig delvis åt när samboförhållandets upplösning sker i samband med ett dödsfall eller vid en separation. Se ovan om premisserna för tillämpligheten av 22 §.

Övertas en hyreslägenhet eller bostadsrätt i enlighet med 22 § sambolagen får hyresvärden acceptera detta och möjligheterna för en bostadsrättsförening att vägra medlemskap är kraftigt begränsade. Se 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, JB samt 2 kap. 5 § bostadsrättslagen, (1191:614).

Vad gäller om båda samborna äger en bostadsrätt eller hyr en hyresrätt – är då 22 § sambolagen tillämplig.

Bokstavligen gäller inte 22 § sambolagen om sambornas gemensamma bostad ägs av båda samborna – äganderätten till en bostadsrätt eller rätten till en hyreslägenhet enligt ett avtal som båda ingått med hyresvärden.

En sådan snäv tolkning av lagtexten anser Grauers är inte rimlig. I tolkningsfrågan av lagtexten i 22 § sambolagen uttalar Grauers följande. " Om en sambo, som inte alls har del i rätten, kan överta hela rätten, ter det sig svårförståeligt om den, som redan har halva rätten, inte skulle kunna ta över den andres hälftenrätt. Det avgörande måste även i det fallet vara, att den övertagande behöver bostaden bäst." Gruers, s. 252.

4 Det ska också uppmärksammas att det krävs samtycke från andra sambon för att kunna vidta vissa åtgärder som berör en bostad som kan vara föremål för ett anspråk om övertagande jämlikt i 23 § sambolagen. Detta gäller om bostaden kan övertas enligt 22 § men även då bostaden består av samboegendom.

LITTERATUR

Sambolagen (2003:376).

Proposition 2002/03:80.

Bostadsrättslagen, (1191:614).

Grauers, Folke, Ekonomisk familjerätt, nionde upplagan, 2016.

Lind, Göran, Sambolagen m.m. En kommentar, 2013.

Eriksson, Anders, Den nya familjerätten, tionde upplagan 2014, (ny upplaga finns från 2017).