



HSB – där möjligheterna bor



2022-01-14 09:00 CET

## Spelar det någon roll om jag eller min sambo äger bostadsrätten?

*Att flytta ihop med sin partner i en ny bostad är spännande, men i all glädje är det lätt att glömma de juridiska aspekterna av att bo tillsammans. I ett samboförhållande äger vardera partner i regel det som respektive person köper eller får, men i sambolagen finns det undantag för bostad och bohag. Det är därför viktigt att ha koll på vad som gäller.*

### **Gemensamt ägande**

Enligt sambolagen utgörs den gemensamma egendomen hos sambor, även

kallad samboegendom, av bostad och bohag som har förvärvats för gemensam användning (med vissa undantag för arv och gåva). Nyckelbegreppet i denna bestämmelse är "för gemensam användning" och det spelar mindre roll vem som står som ägare av bostadsrätten i lägenhetsförteckningen hos bostadsrättsföreningen eller vem som står på lånet. Det spelar inte heller någon roll vem som betalat mest för bostadsrätten eftersom värdet av bostadsrätten efter avdrag för skulder ska ändå delas lika om sambor separerar och således flyttar isär eller dör. ☒ Högsta domstolen har slagit fast att så kallad dold äganderätt kan uppstå om den ena partnern har skjutit till pengar till köpet på något annat sätt, så länge syftet med det har varit att äga bostadsrätten tillsammans som det gemensamma boendet. Kortfattat kan innebörden av en dold äganderätt förklaras som att en sambo har rätt att kräva att få bli ägare till egendomen, till exempel bostadsrätten. För att äganderätten ska bli "öppen" krävs det att den dolde ägaren framställer ett krav och samborna upprättar en överlåtelsehandling eller att en domstol meddelar dom som vinner laga kraft.

### **Övertagande av bostadsrätten**

Huvudregeln är alltså att en bostadsrätt som den ena partnern har köpt innan samboförhållandet inleddes inte ingår i samboegendomen. Det kan trots det uppstå situationer där huvudregeln sätts ur spel. Vid en bodelning kan en sambo göra anspråk på att den har bäst behov av bostadsrätten om ett övertagande av bostadsrätten i övrigt kan anses vara skäligt. Främst gäller detta i det fall samborna har eller har haft barn, i andra fall krävs mycket övertygande skäl för att ett övertagande ska bli aktuellt. Ett sådant skäl kan exempelvis vara att en sambo är gravid med ett gemensamt barn. Den som övertar bostadsrätten kommer att behöva ersätta den andra sambon ekonomiskt, exempelvis genom att göra avräkningar på annan gemensam egendom eller med pengar.

### **Samboavtal**

För att undvika komplicerade situationer vid en eventuell separation eller ett dödsfall kan det vara bra att upprätta ett samboavtal i vilket samborna kommer överens om vad som ska gälla. Bra att känna till är att det inte går att avtala bort rätten till övertagande. Samboavtal kan däremot exempelvis ersätta sambolagens regler gällande delning av den gemensamma samboegendomen, varför det är en viktig juridisk aspekt att fundera över när man ska bli sambo.

## Kontakta oss

Medlemmar, förtroende valda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning för generell juridisk rådgivning på telefonnummer 0771 472 472. Vi kan även bistå er bostadsrättsförening med specifik rådgivning mot löpande räkning. Klicka [här](#) för att veta mer. Tillsammans går vi igenom ert ärende för att se vilket stöd ni behöver.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 674 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *25 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



### **Viktoria Wallin**

Fastighetsjurist och gruppchef

[viktoria.wallin@hsb.se](mailto:viktoria.wallin@hsb.se)