



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Sambo till avliden ska avhysas trots testamenterad fastighet

Publicerad

25 MAY 2023

En sambo till en avliden man nekas att bo kvar i en fastighet sedan hon hävdar att hon inte samtyckt till försäljning av fastigheten och att hon har besittningsrätt på grund av sambolagen och på grund av testamente.

En man avled den 15 februari 2019. Den 16 januari 2020 förordnades en advokat som boudredningsman i dödsboet. Bouppteckningsförrättning hölls den 10 mars 2020. I bouppteckningen, som har registrerats av Skatteverket, angavs som arvinge enligt lag dottern till den avlidne.

En kvinna antecknades som sambo och universell testamentstagare. Hon var inte närvarande vid bouppteckningsförrättningen. Bland tillgångarna antecknades hela fastigheten Finspång Rejmyre 1:169. Den avlidne efterlämnade ett testamente vari han testamenterade bland annat "sin andel" av den aktuella fastigheten till sambon.

Tingsrätten lämnade i beslut boudredningsmannen tillstånd till försäljning av fastigheten efter att det hade antecknats att sambon medgav ansökan. Beslutet överklagades inte och en begäran om resning från sambon avslogs av Göta hovrätt, vilket beslut har vunnit laga kraft.

En tvist avseende giltigheten av testamentet har avgjorts av tingsrätten den 25 maj 2021 genom stadfästelse av en förlikning innebärande att den avlidnes dotter har rätt till sin laglott.

Den 24 februari 2021 tecknades köpekontrakt avseende fastigheten med tillträdesdatum den 30 april 2021. Något tillträde har ännu inte skett.

Dödsboet har yrkat at sambon omgående ska flytta från fastigheten och avhysas utan hinder av att domen vinner laga kraft. Sambon har bestritt yrkandena. Hon har som grund för sitt bestridande anfört i första hand att fastigheten är samboegendom, att hon har begärt bodelning och önskar få fastigheten på sin lott. I andra hand har hon anfört att hon har rätt att få fastigheten på sin lott som legatarie alternativt universell testamentstagare. I tredje hand har hon gjort gällande att hon har rätt att bo kvar på

fastigheten genom en testamentarisk nyttjanderätt.

Hon har också anförts att boutredningsmannen inte har tagit ställning vare sig till hennes begäran om bodelning eller fastighetens status som samboegendom samt att hon har ekonomisk förmåga att ta över fastigheten. Hon har vidare anförts att tingsrättens tillstånd till försäljning av fastigheten är felaktigt eftersom hon inte avsåg att medge ansökan och att köparna av fastigheten inte har fullföljt köpet.

Norrköpings tingsrätt konstaterade att dottern inte kan få ut sin laglott ur annan egendom i dödsboet. Detta innebär att sambon, om hon skulle ha getts rätt att få fastigheten på sin lott, skulle vara tvungen att lösa ut dottern ur dödsboet. Sambon har påstått sig ha ekonomisk förmåga till detta men har inte visat detta vare sig för boutredningsmannen eller tingsrätten. Det har gått över ett år sedan köpeavtal träffades om fastigheten, under vilken sambon har haft god tid för att skaffa annan bostad. Hon bör därför nu åläggas att omedelbart avflytta från fastigheten.

Därför bifölles dödsboets yrkanden.

Göta hovrätt konstaterar att Norrköpings tingsrätts beslut om att ge tillstånd att sälja fastigheten har vunnit laga kraft. Beslutet är generellt till sin utformning och endast begränsat till ett lägsta försäljningspris.

Beslutet gäller således fortfarande. Den omständigheten att sambon inte längre samtycker till att fastigheten säljs har därför inte någon betydelse för hennes rätt att bo kvar i fastigheten.

Har sambon besittningsrätt grundat på sambolagen?

I sambolagen (2003:376) finns i och för sig bestämmelser som kan ge en efterlevande sambo rätt att vid bodelning få en fastighet som utgjort gemensam bostad och är samboegendom fördelad på sin lott genom avräkning (se härvid 3 § och 5 § första stycket 1 jämte 16 § andra stycket och 18 § sambolagen). En förutsättning för bodelning när samboförhållandet upphör genom att ena sambon avlider är emellertid att den efterlevande sambon begär att bodelning ska ske senast när bouppteckningen förrättas (se 8 § sambolagen).

Hovrätten konstaterar att sambon inte presenterat någon utredning till stöd för sitt påstående om att hon i rätt tid begärt bodelning. Inte heller vinner hennes påstående stöd av innehållet i bouppteckningen eller handlingarna i målet i övrigt. Dödsboets invändning om att fastigheten inte utgör samboegendom och att sambon inte har begärt bodelning i rätt tid ska därmed godtas.

Eftersom bodelning inte begärts i rätt tid saknas förutsättningar för sambon att erhålla fastigheten genom bodelning, oavsett om fastigheten hade kunnat utgöra samboegendom. Besittningsrätt kan därmed inte föreligga på den nu aktuella grunden.

Har sambon besittningsrätt på grund av testamentet?

En universell testamentstagare har inte rätt att utfå sin lott förrän efter arvskiftet. Ett universellt förordnande avseende kvarlåtenskapen kan därmed inte betinga en rätt för förmånstagaren att utfå viss egendom, såsom en fastighet, på sin del av arvet, eftersom ett sådant förordnande enligt nyss nämnda definition utgör ett legat.

Om boutredningsmannen, som i detta fall, har erhållit rättens tillstånd att överlåta en fastighet enligt 19 kap. 13 § ärvdabalken blir detta förhållande än mer tydligt. Fastigheten ska överlåtas i syfte att bereda boet till skifte, varvid den universelle testamentstagaren erhåller sin del i kvarlåtenskapen. Det är

således upp till dödsboet att godta ett erbjudande från en universell testamentstagare om att lösa ut en fastighet. Om dödsbodlagare erbjuder ett lösenbelopp som är lika förmånligt som vad som kan uppnås på den öppna marknaden bör detta dock ges företräde av boutredningsmannen (se rättsfallet NJA 1994 s 141).

Som utgångspunkt ska ett testamente ges den tolkning som kan antas överensstämma med testators vilja. Genom testamentet har den avlidne testamenterat all sin egendom till sambon, inklusive hela sin andel (i praktiken 100 procent) av fastigheten. Avsikten har uttryckligen varit att dottern inte ska få mer i arv, och att fastigheten liksom all annan egendom ska tillfalla sambon med full äganderätt. Något förordnande om nyttjanderätt kan inte utläsas av testamentets ordalydelse. Testamentet måste mot denna bakgrund anses vara utformat så att testators mening ska uppfattas på så sätt att sambon ska inta en ställning motsvarande en arvinges (jfr rättsfallet NJA 1974 s 190). Sambon är därmed att betrakta som universell testamentstagare.

Sambon har följaktligen inte rätt att utfå fastigheten som legat, vare sig med äganderätt eller nyttjanderätt. Detta gäller oavsett om ekonomisk förmåga finns att ersätta dödsboet för det överskjutande värdet.

Mot bakgrund av ovanstående ska tingsrättens domslut fastställas.

Mikael Kindbom

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Tvist mellan enskilda](#), [Bostadshyra - förlängning](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Äktenskap och samboende](#), [Bodelning](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter