

Kvarsittningsrätt och övertagande av det gemensamma hemmet

När makar skall gå skilda vägar uppstår ofta frågan om vem som skall bo kvar i det gemensamma hemmet och vem som skall flytta ut.

Frågeställningen kan delas upp i två delar. Dels kan det handla om vem som skall flytta ut och vem som skall bo kvar fram tills bodelning sker, dels kan det handla om vem som skall få överta det gemensamma hemmet vid bodelningen.

I första hand gäller det att försöka komma överens om vem som skall bo kvar och vem som skall flytta ut. Vid en sådan överenskommelse bör man tänka på att även komma överens om vem som skall stå vilka kostnader för fastigheten eller bostadsrätten under tiden fram till bodelning sker.

Man bör ha i åtanke att den part som flyttar ut ur det gemensamma hemmet före bodelningen kan vara skyldig att stå för gemensamma lånekostnader som belastar fastigheten eller bostadsrätten fram tills bodelning sker. Däremot kan den part som har flyttat ut ur det gemensamma hemmet ha rätt att kräva ersättning (s.k. nyttjanderättsersättning) från den part som bor kvar om bodelningen skulle dra ut på tiden.

Om man inte kan komma överens?

Om parterna är oense om vem som skall bo kvar fram tills bodelning sker kan den som vill bo kvar ansöka hos tingsrätten om att erhålla "kvarsittningsrätt". Tingsrätten kallar då parterna till en förhandling där båda parterna får framföra sina skäl till att få vara den som bor kvar. Tingsrätten beslutar sedan om vem som har störst behov av att bo kvar fram tills bodelning sker.

Om parterna inte är överens om vem som skall erhålla den gemensamma bostaden i bodelningen. Detta är en sådan fråga som blir upp till bodelningsförrättaren att avgöra. Den som erhåller den gemensamma bostaden får oftast lösa ut den andre parten genom att ersätta denne ekonomiskt. Om och i så fall till vilket belopp beror på vilka tillgångar och skulder respektive make har som skall ingå i bodelningen.

Som nämndes ovan så gör tingsrätten, eller i förekommande fall bodelningsförrättaren, en bedömning av vem som har störst behov av att bo kvar i det gemensamma hemmet eller att överta det gemensamma hemmet. Ungefär samma behovsprövning skall göras både avseende kvarsittningsrätt och det slutliga boendet. En sammanvägning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet skall göras vid behovsprövningen.

Faktorer som påverkar tingsrättens/bodelningsförrättarens behovsprövning är främst hos vem eventuella barn skall bo. Den som skall ha barnen boende hos sig anses oftast vara den som bäst behöver bostaden. Om parterna inte har några barn så är det andra faktorer som påverkar bedömningen. Exempel på sådana faktorer kan vara ålder, hälsa eller vem som lättast kan skaffa sig en ny bostad.

Den make som inte är ägare av den gemensamma bostaden kan ändå har rätt att få överta den i bodelningen "om det med hänsyn till omständigheterna kan anses skäligt att ett övertagande sker". Vid denna bedömning kan det finnas faktorer som talar emot ett övertagande och som då måste vägas mot makens behov av ett övertagande. Exempel på sådana faktorer kan vara om egendomen är ägarens föräldrahem eller släktgård eller om egendomen är makens enskilda egendom pga. äktenskapsförord.

I vissa fall kan alltså även ett gemensamt boende som utgör ena makens enskilda egendom bli föremål för övertaganderätt, såvitt inte egendomen utgör enskild pga. arv eller testamente.

Vid frågor kring kvarsittningsrätt eller övertaganderätt är ni

välkomna att höra av er till mig.