

Målnummer:	Ö2131-05	Avdelning:	2
Domsnummer:			
Avgörandedatum:	2006-12-20		
Rubrik:	Bestämmelserna i 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt har ansetts analogt tillämpliga i ett fall gällande en samägd arrenderätt där lagstiftningen inte tillhandahåller någon annan metod för att lösa konflikter mellan samägarna.		
Lagrum:	6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt		
Rättsfall:	<ul style="list-style-type: none">• NJA 1945 s. 341• NJA 1960 s. 454• NJA 1980 s. 547• NJA 1986 s. 68• NJA 1995 s. 478• NJA 1998 s. 552		

REFERAT

Eskilstuna tingsrätt

I en ansökan till Eskilstuna tingsrätt yrkade S.P. att tingsrätten skulle förordna att arrenderätten enligt ett arrendeavtal mellan å ena sidan AssiDomän Skog & Trä AB, med nuvarande firma Sveaskogs Förvaltning AB, och å andra sidan S.P. och M.G., avseende delar av fastigheten Eskilstuna Arninge 1:31, skulle utbjudas till försäljning på offentlig auktion enligt bestämmelserna i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt samt att tingsrätten skulle förordna en god man att ombesörja auktionen och fördela köpeskillingen.

Till stöd för sin ansökan anförde S.P. i huvudsak följande. Han hade tillsammans med M.G. träffat ett avtal avseende jordbruksarrende med Sveaskogs Förvaltning AB. Avtalet gällde för perioden 1 april 1999 till den 31 mars 2004 och eftersom avtalet inte hade sagts upp före den 1 april 2003 var avtalet förlängt med fem år. Medarrendatorn M.G. förvägrade honom nu rätten att bruka arrendestället. Därför såg han sig nödsakad att begära försäljning av arrendeavtalet.

Angående samäganderättslagens tillämplighet anförde S.P. huvudsakligen följande. Enligt 6 § samäganderättslagen får delägare i sådant samfällt gods som nämns i 1 § samäganderättslagen hos tingsrätten ansöka om att godset skall utbjudas till försäljning på offentlig auktion. I 1 § nämns inte nyttjanderätter såsom arrenderätter, men bland annat fast egendom och lös sak. Uppräkningen av egendomslag är dock inte fullständig. Den utgör en exemplifiering och utesluter inte att lagen är tillämplig även på annan egendom. Av rättspraxis framgår att samäganderättslagen i sina väsentliga delar är analogt tillämplig även på egenskapskategorier som uttryckligen inte är angivna i 1 §. Enligt NJA 1995 s. 478 och NJA 1998 s. 552 omfattas således bostadsrätt och bostadsarrende av lagens tillämpningsområde. Jordbruksarrende är jämförbart med bostadsrätt och bostadsarrende. Samäganderättslagen bör därför i sina väsentliga delar vara analogt tillämplig på jordbruksarrende.

Tingsrätten (rådmannen Ingegerd Ronge) anförde följande i beslut den 7 oktober 2004.

Skäl

I 1 § samäganderättslagen anges att lagen är tillämplig på fastighet, lös sak, aktie, obligation och skuldebrev. Genom en lagändring 1953 kom lagen även att omfatta tomträtt. Övriga former av nyttjanderätt faller enligt lydelsen inte direkt under samäganderättslagen. I NJA 1995 s. 478 har dock HD uttalat att domstolarna vid tillämpningen av lagen måste ha stor frihet att beakta den rättsutveckling som ägt rum sedan lagens tillkomst. I samband härmed uttryckte domstolen att uppräknningen av egenskapskategorier i lagens 1 § inte borde hindra att lagen tillämpas analogt också på andra därmed jämförbara förmögenhetsobjekt. I avgörandet fann HD vidare att samäganderättslagen i sina väsentliga delar var analogt tillämplig på bostadsrätt. Därvid framhöll domstolen att bostadsrätten som förmögenhetstillgång är nära besläktad med äganderätten till fastighet, som uttryckligen omfattas av samäganderättslagen.

I NJA 1998 s. 552 bedömdes samäganderättslagen i sina väsentliga delar vara analogt tillämplig även på ett bostadsarrende avseende mark med arrendatorerna tillhörig byggnad. I avgörandet angav HD att det från praktisk och ekonomisk synpunkt ter sig naturligt att se arrendet och de byggnader som arrendatorn äger på arrendestället som en sammanhållen enhet. Domstolen anförde vidare att om det är aktuellt med en försäljning enligt samäganderättslagen av bostadshus på ett arrendeställe framstår det som väl förenligt med samäganderättslagens syfte att delägarna ges möjlighet att i samma ordning få också den gemensamma arrenderätten upplöst. Samäganderättslagen ansågs därför i sina väsentliga delar vara analogt tillämplig även på bostadsarrendet vid försäljning enligt samma lag av bostadshus som arrendatorerna gemensamt ägde.

Nu aktuellt ärende rör enbart jordbruksarrende och det är inte samtidigt aktuellt med försäljning av någon fastighet eller annan egendom som gemensamt ägs av S.P och M.G. I förevarande fall gör sig därför inte motsvarande lämplighetsskäl gällande som beträffande bostadsarrende avseende mark med arrendatorerna tillhörig byggnad vilken samtidigt skall försälas. Jordbruksarrende kan inte heller enligt tingsrättens mening anses nära besläktat med äganderätt till fastighet som förmögenhetstillgång. Inte heller i övrigt har det framkommit något stöd för att samäganderättslagen skulle gälla avseende jordbruksarrende.

Mot bakgrund av det anförda finner tingsrätten att samäganderättslagen inte är tillämplig såvitt gäller den aktuella arrenderätten. S.P:s ansökan skall därför lämnas utan bifall.

Slut

Tingsrätten lämnar S.P:s ansökan utan bifall.

Svea hovrätt

S.P. överklagade i Svea hovrätt och yrkade att hovrätten med ändring av tingsrättens beslut skulle bifalla hans vid tingsrätten framställda yrkanden. Som skäl för detta angav S.P. i huvudsak att M.G. utan grund förvägrade S.P. att nyttja sin arrenderätt till marken, att tingsrättens beslut inte tillgodosåg S.P:s behov av att tvisten löstes, att den aktuella arrenderätten inte saknade ekonomisk betydelse för parterna samt att samäganderättslagen med stöd av praxis och doktrin fick anses vara analogt tillämplig även på gemensamt innehavda nyttjanderätter av aktuellt slag.

M.G. bestred S.P:s yrkanden. Som skäl för sin inställning gjorde han i första hand gällande att fråga inte var om något egentligt samägande eftersom S.P. aldrig brukat arrendestället och detta heller inte varit parternas avsikt. I andra hand gjorde M.G. gällande att arrendeupplåtelsen inte omfattades av samäganderättslagen då det i jordbruksarrendet inte ingick någon egendom som gemensamt ägdes av parterna samt då arrendet inte var överlåtbart utan jordägarens samtycke och ett sådant samtycke inte kunde förväntas. M.G.

anförde vidare att då ett sidoarrende, som här var fråga om, hade ett svagare besittningsskydd än såväl gårds- som bostadsarrenden kunde arrendet överhuvudtaget inte ses som en förmögenhetstillgång besläktad med äganderätten till en fastighet.

S.P. yttrade sig över vad M.G. anfört och tillade därvid att jordägaren kan lämna samtycke till en överlåtelse av arrendet och att bestämmelsen således saknar betydelse för frågan om jordbruksarrende är ett objekt som samäganderättslagen är tillämplig på samt att M.G. inte anfört något rättsligt giltigt skäl till varför samäganderättslagen inte skulle vara tillämplig på jordbruksarrende.

Hovrätten (hovrättsråden Lars Hesser och Ulla Bergendal, referent, samt tf. hovrättsassessorn Jenny Wulker) anförde följande i beslut den 29 april 2005.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning och avslår överklagandet.

Högsta domstolen

S.P. överklagade och yrkade att HD skulle förordna att arrenderätten skulle utbjudas till försäljning på offentlig auktion enligt bestämmelserna i lagen om samäganderätt och att HD skulle utse därför lämplig advokat till god man att ombesörja auktionen och fördela köpeskillingen.

M.G. bestred ändring.

Målet avgjordes efter föredragning.

HD (justitieråden Blomstrand, Pripp, referent, Håstad, Lundius och Skarhed) meddelade den 20 december 2006 följande beslut.

Skäl

M.G. och S.P. ingick år 1999 tillsammans avtal om sidoarrende med AssiDomän Skog & Trä AB. Avtalet gäller numera i förhållande till Sveaskogs Förvaltning AB.

Lagen om samäganderätt ger rätten möjlighet att förordna om att samfällt gods skall utbjudas till försäljning på offentlig auktion (6 §) och att utse god man att ombesörja auktionen m.m. (8 §). Lagen är tillämplig när två eller flera samfällt är ägare till fastighet, lös sak, aktie, obligation eller skuldebrev (1 §). Den gäller i tillämpliga delar också i fråga om samfällt innehavd tomträtt (20 §). Den i förevarande mål omtvistade rätten enligt arrendekontraktet utgör således inte något sådant objekt som anges i lagen. Frågan är om S.P:s ansökan om förordnande enligt 6 § trots detta kan bifallas.

I rättsfallen NJA 1995 s. 478, som gällde en bostadsrätt, och NJA 1998 s. 552, som avsåg ett bostadsarrende, har samäganderättslagen tillämpats analogt. I 1995 års fall motiverades den analoga tillämpningen med att bostadsrätten som förmögenhetstillgång var nära besläktad med äganderätten till en fastighet. I 1998 års fall, där det fanns byggnader på arrendestället vilka tillhörde arrendatorerna gemensamt, ansågs det från praktisk och ekonomisk synpunkt naturligt att se arrendet och byggnaderna som en sammanhållen enhet.

Det nu föreliggande målet aktualiserar överväganden av mer grundläggande art.

Samäganderättslagen innehåller bestämmelser om förfogande över den samfälliga egendomen i dess helhet och om vidtagande av åtgärder för godsets förvaltning (2 §) samt om fördelningen av förvaltningskostnader mellan samägarna (15 §). I övrigt ges i lagen regler om hur man skall förfara, när samägarna inte kan enas om förvaltningen (främst 3 och 6 §§).

Samäganderättslagen fyller med andra ord framför allt ett konfliktlösningsbehov (se Walin, Samäganderätt, 2000 s. 109). Detta behov är inte begränsat till sådan egendom som nämns i 1 eller 20 §. Lagens konfliktlösningsmekanism kan komma till fruktbar användning även på egendom som inte omfattas av lagen. Så skulle kunna vara fallet inte bara i fråga om bostadsrätt och bostadsarrende utan även i fråga om t.ex. andra nyttjanderätter och immaterialrätter. Med detta synsätt bör bestämmelserna i 6 § kunna tillämpas analogt på en samägd arrenderätt som den förevarande, där lagstiftningen inte tillhandahåller någon annan metod för att lösa konflikter mellan samägarna.

M.G. har gjort gällande att det inte är fråga om något egentligt samägande, eftersom S.P. aldrig brukat arrendestället och detta inte heller varit parternas avsikt. Denna invändning saknar betydelse när parterna har förvärvat arrenderätten gemensamt.

M.G. har vidare invänt att S.P:s talan inte kan bifallas, eftersom det krävs samtycke från jordägaren till en överlåtelse av arrendet och något sådant samtycke inte är att förvänta. Det är emellertid inte något i målet som visar att jordägaren generellt vägrar samtycke till en överlåtelse av arrendet (jfr NJA 1986 s. 68). Det får ankomma på gode mannen att vid en försäljning bevaka att det krav på samtycke som lagen uppställer (se 9 kap. 31 § JB) också blir iakttaget.

En tillämpning av samäganderättslagens försäljningsbestämmelser är dock inte möjlig om samägarna avtalat att en sådan tillämpning inte skall äga rum. Om den samägda egendomen ingår i ett av dem gemensamt drivet enkelt bolag, kan en överenskommelse om att försäljning enligt 6 § i lagen inte skall äga rum ofta anses föreligga till dess att bolagsförhållandet upphört. I målet är inte visat att en tillämpning av lagen är utesluten på grund av avtal mellan S.P. och M.G.

Vad M.G. invänt om att ett upphörande av arrendet skulle menligt inverka på hans försörjningsunderlag utgör inte synnerliga skäl för anstånd enligt 6 § samäganderättslagen.

På grund av vad som nu sagts skall med ändring av hovrättens beslut S.P:s ansökan bifallas och förordnande meddelas om att arrenderätten skall utbjudas till försäljning enligt 6 § samäganderättslagen. Det får ankomma på tingsrätten att utse god man.

HD:s avgörande

Med ändring av hovrättens beslut förordnar HD att arrenderätten enligt arrendeavtalet mellan, å ena sidan, AssiDomän Skog & Trä AB med nuvarande firma Sveaskogs Förvaltning AB och, å andra sidan, S.P. och M.G. avseende delar av fastigheten Eskilstuna Arninge 1:31 skall för S.P:s och M.G:s gemensamma räkning utbjudas till försäljning på offentlig auktion.

Det ankommer på Eskilstuna tingsrätt att utse god man att ombesörja auktionen och fördela köpeskillingen.

HD:s beslut meddelat: den 20 december 2006.

Mål nr: Ö 2131-05.

Lagrum: 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Rättsfall: NJA 1945 s. 341, NJA 1960, s. 454, NJA 1980 s. 547, NJA 1986 s. 68, NJA 1995 s. 478 och NJA 1998 s. 552.

Sökord: Samäganderätt; Arrende
