

Lagutskottets betänkande

1983/84:5

om ändrade regler för god mans förvaltning av fast egendom

Ärendet

I motion 1982/83:1224 av Gullan Lindblad och Ann-Cathrine Haglund (båda m) yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till lagreglering av god mans förvaltning av fast egendom på sätt som anförts i motionen.

Utskottet har inhämtat remissyttranden över motionen från Stockholms tingsrätt, Sveriges advokatsamfund, Sveriges domareförbund och Sveriges fastighetsägareförbund.

Motionsmotivering

I motionen framhålls att reglerna om sysslomans förvaltnings- och redovisningsskyldighet är ålderdomliga och föga utvecklade. Reglerna i 18 kap. 9 § handelsbalken (HB) är sålunda i princip oförändrade sedan 1734 och ger endast föreskrift om hur man skall klandra en sysslomans redovisning efter avslutat uppdrag. Motionärerna menar att av bestämmelsen motsatsvis kan utläsas att sysslomannen inte har någon laglig skyldighet att redovisa förrän hans uppdrag upphört och att han således inte är skyldig att på eget initiativ avge periodiska redovisningar. Huvudmannen kan till följd härav tvingas att hos domstol begära vitesföreläggande för att få fram en löpande redovisning. Ett vitesföreläggande kan huvudmannen dock få endast om domstolen finner huvudmannen ha tillräckligt intresse av en redovisning. Motionärerna påpekar vidare att en syssloman, om han i dag av eget initiativ lägger fram en periodisk redovisning, samtidigt kan förklara att redovisningen inte är bindande för honom. Med dagens rättsläge vet enligt motionärerna huvudmannen inte om en sådan redovisning kan klandras.

Motionärerna erinrar om att sysslomannareglerna kan bli tillämpliga på förvaltning av betydande omfattning, t. ex. sådan förvaltning som handhas av god man enligt 1904 års lag om samäganderätt. En god man som förvaltar en fastighet är med nu gällande rättsregler således inte skyldig att på eget initiativ avge periodiska redovisningar. Detta förhållande kan enligt motionärerna medföra ekonomiska problem för delägarna och försvåra för dem att upprätta självdeklaration.

Motionärerna pekar vidare på att en god man i princip kan vara hur gammal som helst. Detta anser motionärerna inte rimligt. Den som förvaltar annans egendom måste vara fullt arbetsför och i stånd att utföra de uppgifter som följer med uppdraget. Motionärerna anser att en åldersgräns på förslagsvis 70 år bör införas. Motionärerna hävdar slutligen att en

god man måste tillsättas för en bestämd tid, förslagsvis för maximalt två år i sänder. Något tillsvidareförordnande utan tidsgräns, som vissa domstolar praktiserar, anser motionärerna inte bör få förekomma, eftersom ett sådant förordnande kan medföra rättslöshet för den enskilde delägaren.

Gällande ordning

Uppdrag (sysslomanskap) kan sägas i allmänhet innebära ett avtal, varigenom en person (sysslomannen) åtar sig att för en annans (huvudmannens) räkning företa rättshandlingar eller åtgärder av förmögenhetsförvaltande natur.

Vissa allmänna, från 1734 stammande regler om uppdrag finns i 18 kap. handelsbalken (HB). Reglerna gäller endast i den mån ej annat är avtalat.

Enligt 18 kap 1 § HB har sysslomannen en redovisnings- och underhållsskyldighet gentemot huvudmannen. Sysslomannen är skyldig att utföra sitt uppdrag med normal aktsamhet och omtanke. Gör han sig skyldig till fel eller försummelse är han skyldig att ersätta huvudmannen den skada han därigenom förorsakar (18:3 och 4 HB).

Sysslomannen är berättigad att erhålla arvode och ersättning för sina kostnader för uppdraget (18:5 HB). Huvudmannen kan i princip när som helst återkalla uppdraget. Sysslomannen däremot kan inte avsäga sig uppdraget i förtid utan att ha skälig anledning därtill (18:7 HB). Om sysslomannen utan skälig orsak avsäger sig uppdraget i förtid blir han i princip skyldig att ersätta huvudmannen den förlust som denne lider.

När sysslomannen har slutfört sitt uppdrag eller uppdraget av annan anledning upphört är han skyldig att avge slutredovisning till huvudmannen och att till huvudmannen lämna ut de medel och övriga tillgångar som tillkommer denne. Vill huvudmannen klandra redovisningen skall han enligt 18 kap. 9 § HB göra detta inom ett år sedan sysslomannen avslutat uppdraget och lämnat redovisning härför. Även utan uttryckligt lagstadgande anses sysslomannen kunna avkrävas löpande redovisning i det ärende som han har om hand. Vidare anses sysslomannen efter talan vid domstol kunna föreläggas vid vite att avge redovisning.

Reglerna i 18 kap. HB är i viss utsträckning tillämpliga också på uppdragsförhållanden som i övrigt regleras i särskild lagstiftning. Sålunda föreskrivs i 14 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (*samäganderättslagen*) att vad som stadgas i 18 kap. HB för syssloman i fråga om ansvarighet och redovisning samt om arvode och ersättning för kostnader är gällande även för en god man som förordnats enligt samäganderättslagen.

Samäganderättslagen reglerar de problem som uppstår när två eller flera är samfällt ägare till en sak. Lagen är tillämplig på såväl fast som lös egendom. Enligt 2 § fordras samtliga delägars samtycke för förfogande över det samfälliga godset i dess helhet eller för vidtagande av åtgärd i godsets förvaltning. Brådslande åtgärder får dock vidtas av övriga deläga-

re om någon på grund av sjukdom, frånvaro eller annan orsak är ur stånd att delta i åtgärden. För att avhjälpa den handlingsförlamning som uppstår om delägarna inte kan enas om förvaltningen ger lagen (3 §) varje delägare rätt att ansöka om att tingsrätten förordnar att godset under viss tid skall omhänderhas av en av rätten utsedd god man. Gode mannens uppgift är att under en från början bestämd tidsperiod förvalta egendomen. Han äger inte förfoga över den genom försäljning eller överlåta den helt eller delvis på annat sätt. Egendomen skall bevaras i i huvudsak oförändrat skick tills delägarna själva åter övertar ansvaret för förvaltningen.

Delägarna äger återta förvaltningen före utgången av den tid förordnandet avser, om de är ense om detta och gör en anmälan därom till rätten. Har gemenskapen upplösts genom att egendomen sålts, eller genom att någon delägare löst ut de övriga eller upphört på annat sätt skall den gode mannen också entledigas (5 §). Enligt 16 § kan rätten vidare på ansökan av delägare entlediga gode mannen när det finns skäl härför. Gode mannen kan slutligen entledigas på egen begäran om han kan visa att han har giltiga skäl för sin begäran.

Vissa förvaltningsuppdrag har en sådan vikt att samhället funnit behov att kunna utöva kontroll över förvaltningen. I fråga om sådana uppdrag har en särskild och mer ingående reglering kommit till stånd. Som exempel kan nämnas reglerna om god man enligt föräldrabalken och reglerna i ärvdabalken om boutredningsman i dödsbo.

Utskottet vill slutligen hänvisa till att när det gäller vissa speciella typer av uppdrag finns utförliga bestämmelser i lagen (1914:45) om kommission, handelsagentur och handelsresande (kommissionslagen), vilken lag f. n. är föremål för översyn av kommissionslagkommittén.

Tidigare behandling

Våren 1975 behandlade riksdagen en motion (1975:1137) i vilken yrkades att samäganderättslagen skulle ändras så att vad i motionen anförts bl. a. om hembudspflicht, tillsättande av god man och omfattningen av god mans uppdrag blev tillgodosett. I motionen behandlade problem avsåg framför allt samägande av jordbruksfastigheter.

I sitt av riksdagen godkända betänkande, LU 1975:19, konstaterade utskottet att den då sittande jordförvärvsutredningens arbete kunde få betydelse för de situationer som motionären påtalat och kunde komma att minska behovet av lagstiftningsåtgärder angående flerägande av fastigheter. Utskottet hemställde på grund härav att riksdagen skulle hos regeringen begära att motionen överlämnades till jordförvärvsutredningen för beaktande.

I betänkandet framhöll utskottet emellertid också att det med hänsyn till samäganderättslagens ålder kunde vara motiverat med en mera allmän översyn av lagens bestämmelser. Utskottet förutsatte att så skulle komma

att ske i lämpligt sammanhang.

Någon översyn av samäganderättslagen har ännu inte kommit till stånd.

Remissyttranden

Sveriges advokatsamfund tillstyrker motionen såvitt avser införandet av en lagregel om skyldighet för god man att avge periodisk redovisning men avstyrker övriga förslag. *Sveriges fastighetsägareförbund* förklarar sig sakna förutsättningar för att kunna bedöma angelägenhetsgraden av de frågor som tas upp i motionen. *Stockholms tingsrätt* och *Sveriges domareförbund* avstyrker motionen.

Sveriges advokatsamfund framhåller att enligt nu gällande rätt torde redovisning från god man, som har förordnats enligt samäganderättslagen, kunna framtvingas genom vitesföreläggande. God man som försummar att redovisa trots att delägare visar ett berättigat intresse härav bör också kunna entledigas. Dessutom kan delägarna återta förvaltningen, om de är ense om detta och gör en anmälan därom till rätten. Enligt samfundet är det emellertid uppenbart att en delägare i egendom (ej enbart fast egendom), som förvaltas enligt samäganderättslagen, kan ha ett betydande intresse av redovisning under förvaltningens gång och han/hon bör då ha möjlighet att få sådan redovisning utan att exempelvis behöva begära vitesföreläggande härom. Det framstår också som önskvärt att gode mannens årliga fördelning av förvaltningens överskott skall åtföljas av redovisning. Med hänvisning till det anförda anser samfundet i likhet med motionärerna att en lagregel bör införas som innebär att god man enligt samäganderättslagen skall avge periodisk redovisning. Förslagsvis bör redovisningen ske en gång per år. Med hänsyn till redovisningens betydelse för delägarnas självdeklarationer bör redovisningen avges före januari månads utgång.

Vad motionärerna i övrigt föreslagit om tidsbegränsade förordnanden och om åldersgräns vid 70 år kan enligt samfundets mening befaras få menlig inverkan på förvaltningen och ytterst innebära merkostnader för delägarna. Enligt samfundets erfarenhet tillämpar domstolarna regelmässigt tidsbegränsade förordnanden. Om tillsvidareförordnanden skulle förekomma och förvaltningen drar ut på tiden mer än vad som är acceptabelt, bör gode mannen kunna entledigas. Detsamma gäller om en god man blir fysiskt eller psykiskt ur stånd att fullgöra sitt uppdrag.

Sveriges fastighetsägareförbund har inte haft anledning att utröna förekomsten av godmansförordnanden, som avser förvaltning av enskilt ägda hyresfastigheter. Förbundet saknar därför förutsättningar utifrån sina utgångspunkter att rätt kunna bedöma angelägenhetsgraden av de frågor som motionärerna behandlar. I den mån det har framkommit att nu

gällande sysslomannaregler inte fungerar på ett för fastighetsägare nöjaktigt sätt, har förbundet i och för sig ingen erinran mot motionärernas hemställan.

Förbundet erinrar om att god man enligt gällande rätt kan förordnas i många olika situationer bl. a. för förvaltning av fast egendom. I den mån med stöd av samäganderättslagen tillsvidareförordnanden förekommer strider detta mot föreskrifterna i lagen. Förordnande enligt samäganderättslagen — vilket det synes förbundet som om motionärerna särskilt önskar fästa uppmärksamheten på — skall enligt 3 § i lagen avse viss tid. Vidare kan enligt 16 § samma lag delägare när som helst ansöka om att få frågan om god mans entledigande prövad av tingsrätten. Det synes därför förbundet som om vissa av de frågor motionärerna berör redan är tillgodosedda i lagstiftningen.

Stockholms tingsrätt utgår i sitt remissvar från att motionärerna med sitt förslag om lagreglering av god mans förvaltning av fast egendom avser förvaltning av sådan god man som utses av rätten i enlighet med bestämmelserna i samäganderättslagen. Tingsrätten vill till en början allmänt framhålla att det beträffande sådana gode män inte kan anses föreligga samma intresse från samhällets sida att utöva kontroll över förvaltningen såsom exempelvis när det gäller gode män enligt föräldrabalken eller boutredningsmän i dödsbon.

I samäganderättslagen (14 §) hänvisas beträffande god mans ansvar och redovisning m. m. till 18 kap. handelsbalken, i vars 1 och 9 §§ föreskrifter om sysslomans redovisningsplikt lämnas. Förutom en plikt att avge slutredovisning anses det enligt tingsrätten ligga i sysslomannaavtalets natur att en syssloman även under uppdragets fullgörande på begäran är skyldig att lämna huvudmannen tillfällig redovisning. Underlåtenhet att lämna sådan redovisning torde ge huvudmannen rätt att häva avtalet framhåller tingsrätten. Enligt 16 § samäganderättslagen äger rätten på ansökan av delägare entlediga en god man när skäl är därtill. Att en god man underlåter att lämna delägare erforderlig redovisning måste, liksom uppkomna förtroendeklyftor mellan god man och delägare i övrigt, kunna utgöra skäl att entlediga den gode mannen. Delägare torde vidare, i enlighet med vad som enligt praxis gäller beträffande sysslomän, kunna framtvinga en tillfällig redovisning genom vitesföreläggande vid domstol under förutsättning att kravet på redovisning grundas på ett rimligt behov av upplysning. Tingsrätten ställer sig välvillig till motionens syfte att ge delägare till fastighet rätt till erforderlig redovisning under tiden för gode mannens uppdrag men anser med hänsyn till vad som anförts att gällande lagreglering är till fyllest för att tillgodose detta behov.

Enligt tingsrättens mening finns ej skäl att införa en åldersgräns för gode män, som förordnas enligt samäganderättslagen. En regel därom skulle förhindra förordnande av en "för gammal" person, som föreslås av deläga-

re och av rätten anses lämpad, eller som annars, t. ex. på grund av specialkunskaper i ett visst fall, skulle vara lämpad för uppdraget. Att god man skall förordnas för en bestämd tid framgår redan nu av 3 § samäganderättslagen.

Sveriges domareförbund anför att — såsom framhålls i motionen — det av reglerna i 18 kap. 9 § handelsbalken inte följer någon skyldighet för god man att på eget initiativ avge s. k. tillfällig redovisning. Däremot torde det vara möjligt för delägare att utverka sådan redovisning (jfr Hasselrot — Handelsbalken VII—IX, Stockholm 1903, s. 1483—1484). En vägran utan rimlig anledning att efterkomma en begäran om redovisning torde med framgång kunna åberopas som skäl för entledigande med stöd av bestämmelsen i 16 § samäganderättslagen. Enligt domareförbundets uppfattning torde sistnämnda regel utgöra en tillräcklig garanti också mot övriga, av motionärerna påstådda missförhållanden. Med hänsyn till det anförda anser förbundet att tillräckliga skäl inte föreligger för bifall till motionen.

Utskottet

I motion 1982/83:1224 begärs vissa ändringar i reglerna om god mans förvaltning av fast egendom. Motionärerna anser att det bör införas en skyldighet för gode mannen att avge löpande redovisning för sin förvaltning. Vidare bör införas en åldersgräns för godmansuppdraget, förslagsvis 70 år. Slutligen bör enligt motionärernas mening ett godmansförordnande alltid vara tidsbestämt.

Utskottet utgår från att motionärerna med sitt förslag avser sådan förvaltning som handhas av god man som förordnas av domstol i enlighet med bestämmelserna i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Enligt samäganderättslagen är gode mannen redovisningsskyldig för sin förvaltning av fastigheten. Redovisning skall avges till delägarna i fastigheten, när gode mannen slutfört sitt uppdrag. Även utan uttryckligt lagstöd har det i praxis ansetts ligga i godmansuppdragets natur att en god man är skyldig att under uppdragets fullgörande på begäran lämna delägare tillfällig redovisning. Om gode mannen inte efterkommer sådan begäran kan delägaren framtvinga redovisning genom vitesföreläggande vid domstol. Att en god man vägrar att lämna en delägare erforderlig redovisning kan också utgöra skäl för rätten att entlediga gode mannen. Dessutom kan delägarna återta förvaltningen om de är ense om detta och gör anmälan härom till rätten.

Gällande rätt innebär således att gode mannen alltid är skyldig att avge redovisning när uppdraget är slutfört och dessutom under uppdragets gång om delägare begär detta. Utskottet anser att delägarnas behov av att kunna få erforderlig redovisning härigenom är tillgodosett.

Motionärernas yrkande om en åldersgräns för godmansuppdraget har

avstyrkts av samtliga remissinstanser. Inte heller utskottet kan finna att en sådan gräns bör införas.

Vad slutligen angår yrkandet om att godmansuppdraget alltid skall vara tidsbestämt framgår redan nu av 3 § samäganderättslagen att god man alltid skall förordnas för viss tid.

Något behov av att med anledning av motionen begära några ändringar i samäganderättslagen föreligger enligt utskottets mening således inte.

Utskottet vill emellertid erinra om att utskottet år 1975 uttalade (LU 1975:19) att det med hänsyn till samäganderättslagens ålder kunde vara motiverat med en mera allmän översyn av lagens bestämmelser och att utskottet förutsatte att en sådan översyn skulle ske. Utskottet vidhåller sin uppfattning och utgår från att den önskade översynen kommer till stånd i lämpligt sammanhang.

På anförda skäl hemställer utskottet

att riksdagen avslår motion 1982/83:1224.

Stockholm den 17 november 1983

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Ingemar Konradsson (s)*, Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Per Israelsson (vpk), Bengt Silfverstrand (s)*, Inga-Britt Johansson (s), Kersti Johansson (c)*, Inger Wickzén (m)*, Berit Löfstedt (s) och Sten Andersson i Malmö (m)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

