

Nr 19

Lagutskottets betänkande med anledning av motion om ändrat förfarande för upplösning av samägande**Motionen***Yrkande*

I motionen 1975:1137 av herr Jonasson (c) hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen anhänga om förslag till sådana ändringar i lagen om samäganderätt att vad i motionen anförts beträffande hembudspflicht, tillsättande av god man, omfattningen av god mans uppdrag och iakttagande av sociala och mänskliga hänsyn vid upplösning av samägande tillgodoses.

Motivering

Motionären framhåller inledningsvis att lagen om samäganderätt tillkom år 1904 och att samhällsutvecklingen i allra högsta grad motiverar att lagen blir föremål för översyn. I lagen stadgas bl. a. offentlig auktion som medel att upplösa samäganderätten. Enligt motionären har följden härav blivit att brukare av jordbruksfastigheter tvingats lämna hus och hem och utkomstmöjligheter därför att utflyttade syskon eller deras arvingar begärt auktion för att få ut sin andel i en samägd jordbruksfastighet. Motionären framhåller att tragedin för den som önskar bruka fastigheten är uppenbar och anser detta skäl nog att söka finna vägar för upplösning av samägande utan att någons rätt träds för när men där samtidigt sociala och mänskliga aspekter tillgodoses. I motionen anförts vidare att samägandet av speciellt jordbruksfastigheter tenderar att öka, vilket synes bero på en rädsla för en ökande inflation och många gånger det faktum att välmenande föräldrar och förmyndare för att säkra sina barns och myndlingars tillgångar väljer att placera dessa tillgångar i andelar i fast egendom. Samtidigt finner många det nuvarande systemet med auktion vid upplösning olustigt, vilket också det motverkar en upplösning av samägandet.

För att komma till rätta med dessa problem anser motionären auktionsförfarandet böra ersättas med någon form av obligatorisk medling och en särskild regel om hembudspflicht under tillsatt god man, som skall låta verkställa värdering. En sådan speciell hembudsregel måste säkerställa att delägare som är bosatt på eller brukar/förvaltar egendomen skall ha förstahandsrätt. Avstår denne rätten skall denna övergå till majoritetsdelägare osv. Först sedan alla sådana möjligheter uttömts eller de som har förköpsrätt ej velat inlösa hembjudna andelar anser motionären att gode mannen skall utlysa auktion.

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från hovrätten över Skåne och Blekinge, statens lantmäteriverk, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas riksförbund samt Svenska bankföreningen.

Gällande ordning

De av motionären åsyftade bestämmelserna finns i *lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt*. Lagen beskriver samäganderätt så, att två eller flera är samfälligt ägare till fastighet eller lös sak eller att aktie, obligation eller skuldebrev tillhör två eller flera samfälligt samt att envar har "viss lott i godset". Viss lott i godset betyder närmast att delägares rätt inte är en avgränsad del utan snarare en viss del av värdet. Man brukar säga att varje ägare har en ideell andel i egendomen. Uppkommer avkastning, är lotternas storlek bestämmande för delägarnas andel i avkastningen, och även omkostnad eller förlust delas efter samma grund.

Objektet vid samäganderätt kan, som ovan angivits, även vara fastighet. Samäganderätt i fastighet uppstår oftast, då skifte i dödsbo företagits och bodelägarna erhållit en ideell andel i fastigheten.

I princip kan varje delägare rättsligen förfoga över sin del genom att överlåta denna utan de övrigas medgivande. I fråga om förvaltningsåtgärder fordras i regel alla delägares samtycke. Vid oenighet mellan delägarna anvisar lagen utvägen att överlämna förvaltningen till en god man. Rättsförhållandet kan upplösas antingen därigenom att egendomen *delas* mellan ägarna, om så är möjligt, eller genom *försäljning*. Varje delägare har rätt att kräva upplösning av samäganderätten.

Yrkande om gemenskapens upplösning genom egendomens försäljning skall framställas hos domstol, som då beslutar om försäljningen, såvida ej annorledes är avtalat mellan delägarna eller delägare visar synnerliga skäl för anstånd (t. ex. dåligt konjunkturläge eller speciella förhållanden, som kan medföra förlust). Då domstolens beslut vunnit laga kraft, sker försäljning genom den för ändamålet förordnade gode mannen på offentlig auktion. Gode mannen har befogenhet och plikt att bestämma försäljningsvillkoren och skall ange tid och ort för auktionen och för fördelningen av köpeskillingen. Delägare kan påfordra att domstolen utsätter ett *lägsta pris* vid försäljningen, vilket måste uppnås, såvida ej samtliga delägare är närvarande vid auktionen och därvid enar sig om antagande eller förkastande av avgivet anbud. Är omyndig delägare i fastigheten skall rätten, oberoende av yrkande, alltid fastställa ett lägsta pris. Leder ej auktionen till försäljning, inställs densamma. Rättens beslut förfaller då liksom gode mannens förordnande.

Som antytts i det föregående har delägarna möjlighet att i avtal bestämma att samägandet inte får upplösas genom offentlig auktion. Om delägarna inte önskar gå så långt som till att helt utesluta ett auktionsförfarande torde det stå dem fritt att bestämma att offentlig auktion skall ske endast på begäran av ett visst, minsta antal delägare.

Samäganderättslagen ger delägare möjlighet att i visst fall förhindra eller uppskjuta av annan delägare begärd försäljning, nämligen om han – innan ansökan om försäljning avgjorts i första instans – begär *klyvning* av fastigheten. Klyvning är en fastighetsbildningsförrättning som söks hos fastighetsbildningsmyndighet. Enligt 11 kap. 1 § *fastighetsbildningslagen* (1970:988) får fastighet som innehas med samäganderätt på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Den nu åsyftade möjligheten har dock av naturliga skäl ringa värde för delägare som bebor och brukar en samägd jordbruksfastighet och som önskar fortsätta bruka fastigheten odelad.

Det bör observeras att för vissa former av samägan­de finns särskilda bestämmelser och att samäganderättslagen ej är tillämplig i dessa fall. Som exempel härpå kan nämnas egendomsgemenskap mellan äkta makar eller delägare i oskiftat dödsbo eller delägare i bolag.

En vanlig situation är att en jordbrukare, som äger en kvotdel av en jordbruksfastighet, på grund av avtal med övriga delägare får rätt att bruka även deras andelar. Enligt 7 kap. 9 § *jordabalken* är upplåtelse av rätt till andel i fastighet inte att anse som *arrende* eller *nyttjanderätt* över huvud taget. Detta torde innebära bl. a. att avtal av nyss nämnt slag inte ger brukaren samma besittningsskydd som en arrendator har enligt jordabalkens bestämmelser härom.

Remissvar

Motionen tillstyrks av *Lantbrukarnas riksförbund*, medan *Svenska bankföreningen* förklarar sig inte ha anledning att motsätta sig densamma. *Statens lantmäteriverk* påpekar bl. a. de olägenheter som samägan­de av jordbruksfastigheter medför för rationaliseringsverksamheten inom jord- och skogsbruket samt förordar att motionen överlämnas till jordförvärvsutredningen för beaktande. *Sveriges advokatsamfund* tillstyrker en översyn av samäganderättslagen men avstyrker motionens förslag om införande av hembudspflicht. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* avstyrker motionen.

Lantbrukarnas riksförbund anför att den av motionären berörda konflikt-situationen oftast uppkommer därigenom att samägarna inte vid samäganderättens uppkomst har kännedom om hur brutalt deras gemenskap kan komma att upplösas. Flertalet samägare torde gå in i gemenskapen med uppfattningen att beslut fattas i form av majoritetsbeslut. Det kommer enligt förbundet oftast som en svår chock för de samägare, som vill behålla det samägda, att en enda av dem kan genomdriva en försäljning. Förbundet påpekar att möjligheten till tvångsförsäljning enligt 6 § samäganderättslagen kan uteslutas genom överenskommelse mellan delägarna. Till följd av att denna enkla skyddsmöjlighet är egendomligt okänd uppstår enligt förbundet alltför ofta det av motionären påpekade läge, att samägaren/brukaren blir utlämnad åt samägare som inte för sin utkomst är beroende av fastigheten.

Förbundet erinrar om att det i avvaktan på prejudikat inte finns någon garanti för att en samägare/brukare, som ju endast brukar andelar i fastighet, är att anse som nyttjanderättshavare och arrendator i jordabalkens mening. I så fall, påpekar förbundet, föreligger här en form av jordbruksarrende som har råkat bli helt utan besittningsskydd. Samägaren/brukaren har dock enligt förbundets mening i jämförelse med andra brukare grund för ett önskemål om speciellt skydd endast i den mån detta kan härledas ur förhållandet mellan honom och meddelägarna. Man skulle härvid tänka sig att den personliga samhörigheten mellan meddelägare och brukare skulle begränsa meddelägarnas möjlighet att begära tvångsförsäljning. Även utan personlig samhörighet torde det oftast i samäganderättens uppkomstsituation ligga en viss utfästelse att samägaren/brukaren skall få bruka egendomen mera med äganderättens kontinuitet än med nyttjanderättens något svagare besittningsskydd. De icke brukande samägarna skulle med andra ord i de flesta fall anses ha bundit sig vid att respektera brukarens utkomstmöjlighet i och med att de t. ex. vid arvskifte medgivit en delägare rätten att få bruka fastigheten. Skyddet för ägaren/brukaren skulle med detta resonemang innebära ett krav på meddelägarna att de skall ha objektiva grunder för en försäljningsbegäran. En försäljningsbegäran som inte kan motiveras med ett objektivt skäl för meddelägarna att lösgöra sitt kapital i fastigheten skulle inte bifallas. I dagens rättsläge behöver försäljningssökanden inte visa något skäl för sin begäran om försäljning. Det är i stället den som vill bestrida en försäljning, som skall visa synnerliga skäl för sitt anstånd. Erfarenheten visar enligt förbundet att detta innebär att så gott som varje begäran om försäljning bifalles.

Förbundet delar motionärens uppfattning att samäganderättslagens regler är i behov av översyn beträffande skyddet för samägare/brukare gentemot övriga samägares intressen. I synnerhet gäller detta om samägaren/brukaren inte är att anse som arrendator i jordabalkens mening.

Statens lantmäteriverk framhåller att gemensamt ägande av fastighet ofta skapar problem inte bara för ägarna sinsemellan utan också för myndigheter och enskilda som i olika sammanhang kommer i beröring med flerägda fastigheter. Olägenheterna består främst i svårigheter att träffa överenskomelser i olika frågor rörande fastigheten bl. a. med hänsyn till att ägarna ofta är spridda på ett flertal bostadsorter. Från myndigheternas sida har enligt lantmäteriverket olägenheter visat sig bl. a. i rationaliseringsverksamheten inom jord- och skogsbruket. För ägare av närbelägna fastigheter uppkommer ibland problem när det gäller fastighetens medverkan i anläggningssamfälligheter och liknande associationer.

Lantmäteriverket anser det angeläget att lagstiftningen tillhandahåller ändamålsenliga medel att få till stånd en upplösning av samäganderättsförhållande. Man anser det vara ofrånkomligt att det i sådant syfte finns möjlighet att framtvinga ett auktionsförfarande eller liknande. Vad beträffar upplösning av samäganderätt genom auktion anser lantmäteriverket att en

sådan åtgärd ofta bottnar i önskemål från delägare att få ut sin andel av fastigheten beräknad efter ett så högt värde att andra delägare inte anser sig kunna lösa andelen. I andra fall kan oenighet föreligga om fastighetens skötsel eller andra förvaltningsåtgärder. Att genom medling bilägga stridigheterna i nu berörda fall löser enligt lantmäteriverkets uppfattning ofta inte problemen på längre sikt. Det kan i stället många gånger vara bättre från olika synpunkter att samägandet hävs.

Lantmäteriverket erinrar om att jordförvärvsutredningen har i uppdrag att göra en översyn av jordförvärvslagen och att därvid bl. a. överväga om det finns anledning att begränsa de undantag från lagens tillämplighet som släktskapsförhållande utgör. Det påpekas att ett av syftena med utredningen skall vara att undersöka i vad mån det är möjligt att motverka den stigande prisutvecklingen på jordbruksjord och skogsmark. Jordförvärvsutredningens arbete kan enligt lantmäteriverket komma att få stor betydelse för de situationer som motionären avser och kan komma att väsentligt minska behovet av andra lagstiftningsåtgärder angående flerägande av fastigheter.

Lantmäteriverket har i och för sig ingenting att erinra mot att man närmare överväger eventuella ändringar i samäganderättslagen med sådant syfte som redovisas i motionen men anser med hänsyn till det nyss anförda att det i nuvarande läge är enklast och lämpligast att motionen överlämnas till jordförvärvsutredningen för att beaktas i dennas fortsatta arbete.

Advokatsamfundet behandlar i likhet med motionären i första hand samäganderätt till jordbruksfastighet. Mot den i motionen föreslagna regeln om hembudspflicht efter värdering anser samfundet att åtskilliga invändningar kan göras. Sålunda skulle en sådan regel förmodligen försvåra avtal mellan delägare om vem som tills vidare skall nyttja fastigheten. En värdering av jordbruksfastighet med skog kan medföra avsevärda kostnader, och dess resultat kan vara osäkert, särskilt som det inte alltid är enbart ekonomiska faktorer som avgör det pris en spekulant är villig betala. Om medgivande för delägare att nyttja fastigheten skulle medföra hembudspflicht, skulle detta enligt samfundet kunna anses som ett avsteg från principen att avtal om förköpsrätt till fast egendom inte är gällande.

Samfundet anför vidare att, även om lagen om samäganderätt i stort sett fungerar tillfredsställande, senare tillkommen lagstiftning – särskilt jordförvärvslagstiftningen – har visat sig medföra vissa problem vid försäljning på auktion av fastighet. Detta motiverar enligt samfundets mening att samäganderättslagen vid tillfälle överses. Därvid kan motionärens önskemål om medling mellan delägarna behandlas. Samfundet tillstyrker alltså att samäganderättslagen överses men avstyrker i övrigt motionen.

Hovrätten över Skåne och Blekinge diskuterar inledningsvis samäganderättslagens tillämplighet på olika slags egendom och på ogifta sambodendes egendomsförhållanden samt framhåller att det i nu angivna hänseenden föreligger ett utredningsbehov. Hovrätten påpekar dock att dessa frågor har en nära anknytning till familjelagssakkunnigas pågående arbete.

Vad sedan beträffar de i motionen kritiserade bestämmelserna i samäganderättslagen anmärker hovrätten att denna lag inte i något hänseende är tvingande; delägarna kan sålunda avtala att reglerna om auktion inte skall gälla och kan även när förordnande om auktion meddelats inställa denna. Det ligger enligt hovrätten i sakens natur att såväl domstol som utsedd god man försöker att få delägarna att enas, om detta är möjligt. Någon uttrycklig regel om medling anser hovrätten därför knappast behövlig. Hovrätten framhåller vidare att samäganderättslagen måste tillgodose intressena inte enbart hos den som besitter och brukar fastigheten utan i lika hög grad hos andra delägare. Det finns enligt hovrätten ingenting som på förhand säger att den som t. ex. i en krets av syskon ägnar sig åt att bruka fädernegården har mer rätt än övriga syskon när tvist uppkommer om det värde till vilket han bör få överta de andras andelar. Auktionen, där alla kan bevaka sina intressen, är ett så långt möjligt tillförlitligt och rättvist medel att fastställa ett sådant värde. Om nuvarande metod ersätts med en av god man åstadkommen värdering, uppkommer frågan på vad sätt den som är missnöjd med värderingen kan få denna omprövad. Förfarandet måste då kunna prövas vid domstol. Detta innebär enligt hovrättens mening att den relativt enkla auktionen ersätts med en omständlig, långsam och dyrbar procedur. Även bortsett från det fall att motionsförslaget inte leder till någon lösning i det fall då mer än en delägare är bosatt på och brukar egendomen anser hovrätten förslaget opraktiskt och avstyrker på grund av det anförda motionen.

Utskottet

Samäganderätt brukar karakteriseras så att flera personer samfällt äger ett objekt, var och en med viss lott i detta. Om objektet är fastighet, tomträtt eller lös sak eller också aktie, obligation eller skuldebrev blir lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt tillämplig på gemenskapen.

Samäganderätt i fastighet uppstår ofta då skifte i dödsbo företagits och bodelägarna erhållit en ideell andel i fastigheten. I synnerhet när det gäller jordbruksfastigheter brukar därvid en av delägarna bebo och nyttja egendomen. Vem som helst av delägarna kan emellertid påfordra att samäganderättsförhållandet upplöses. Upplösningen kan ske antingen genom att egendomen delas mellan delägarna, om så är möjligt, eller genom att den samma försäljs. Försäljning sker genom en av domstol utsedd god man på offentlig auktion. Delägare kan påfordra att domstolen utsätter ett lägsta pris vid försäljningen. Reglerna om samäganderättens upplösning är inte tvingande utan delägarna har full frihet att i avtal bestämma t. ex. att offentlig auktion inte får förekomma eller att sådan auktion får ske endast på begäran av visst antal delägare.

Motionären kritiserar det förhållandet att en enda av delägarna kan fram-

tvinga egendomens försäljning på offentlig auktion. Följden härav har enligt motionären blivit att brukare av jordbruksfastigheter tvingats lämna hus och hem sedan utflyttade syskon eller deras arvingar begärt att få ut sin andel i en samägd jordbruksfastighet. Motionären anser att auktionsförfarandet bör ersättas med någon form av obligatorisk medling och en regel om hembudsplikt under tillsatt god man, som skall verkställa värdering. Hembudsplikten skall gälla till förmån för den som är bosatt på eller brukar/förvaltar egendomen, men om denne avstår från sin förköpsrätt kan rätten övergå till annan delägare. Först sedan alla möjligheter till försäljning inom delägarkretsen uttömts anser motionären att gode mannen skall utlysa auktion. Motionären hemställer att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana ändringar i samäganderättslagen att vad han anfört blir tillgodosett.

Utskottet vill till en början framhålla att gemensamt ägande av jordbruksfastigheter kan skapa särskilda problem inte bara för ägarna i deras inbördes förhållande utan också för andra fastighetsägare i trakten liksom för de myndigheter som har till uppgift att främja en förbättring av den fasta egendomens indelning och skötsel. Från såväl allmän som enskild synpunkt finns det därför enligt utskottets mening anledning att eftersträva att sådana samägandeförhållanden avvecklas.

När det gäller samägandets olägenheter för rationaliseringsverksamheten inom jord- och skogsbruket vill utskottet erinra om att denna fråga tidigare varit föremål för riksdagens behandling. Med anledning av motioner med yrkanden om inrättandet av fastighetsombud i syfte att minska olägenheterna av gemensamt ägande i form av oskiftade dödsbon eller samäganderätt på grund av arv fann tredje lagutskottet (3LU 1965:12) att de påtalade olägenheterna borde avhjälpas och förebyggas genom lagstiftning. Riksdagen beslöt på utskottets hemställan att ge Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört (rskr 1965:94). Riksdagens skrivelse har ännu inte föranlett någon regeringens åtgärd.

Motionären tar emellertid upp en mera grundläggande fråga än den nyss berörda, nämligen frågan om upplösningen av samägandeförhållandet och under vilka former upplösningen skall ske. De nuvarande reglerna härom har gällt oförändrade i sjuttio år och tillämpningen av dem kan i dag uppenbarligen medföra problem. Utskottet har därför i och för sig förståelse för syftet med motionen. Mot bakgrund av den kritik som framkommit vid remissbehandlingen av motionen förefaller det utskottet emellertid tveksamt om den av motionären föreslagna ordningen i nämnvärd grad kan bidra till att lösa problemen.

Svårigheterna beträffande delägarnas inbördes förhållande torde till stor del sammanhånga med att prisnivån på jord- och skogsbruksfastigheter på senare år stigit kraftigt. I direktiven till den år 1974 tillsatta *jordförvävsutredningen* påtalas detta förhållande och framhålls att det från samhällets sida är angeläget att denna utveckling bryts. Enligt direktiven skall utred-

ningen göra en allmän översyn av jordförvärvslagen och därmed sammanhängande lagstiftning. Utgångspunkten för översynen bör vara att lagen skall stödja en sådan hushållning med våra marktillgångar att ett effektivt jord- och skogsbruk kan bedrivas i landet. I fråga om de förvärv som är undantagna från lagens tillämpning framhålls att utredningen bör överväga huruvida det finns anledning att begränsa dessa undantag. Härvid bör enligt direktiven särskild uppmärksamhet ägnas släktskapsundantagen. Dessa sägs många gånger ha medfört svårigheter när det gäller att med hjälp av jordförvärvslagen underlätta rationalisering i form av kompletteringsförvärv. Det framhålls att utredningen bör kunna ta upp även andra frågor som har samband med dem som i övrigt berörts i direktiven.

Utskottet håller för troligt att jordförvärvsutredningens arbete kan få betydelse för de situationer som motionären avser och kan komma att minska behovet av andra lagstiftningsåtgärder angående flerägande av fastigheter. På grund härav anser utskottet att motionen lämpligen bör överlämnas till jordförvärvsutredningen för att beaktas i dennas fortsatta arbete.

Avslutningsvis vill utskottet emellertid framhålla att det med hänsyn till samäganderättslagens ålder kan vara motiverat med en mera allmän översyn av lagens bestämmelser. Utskottet förutsätter att så kommer att ske i lämpligt sammanhang.

Utskottet hemställer

att riksdagen hos regeringen begär att motionen 1975:1137 överlämnas till jordförvärvsutredningen för beaktande.

Stockholm den 22 april 1975

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m)*, Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herrar Andersson i Södertälje (s), Torwald (c), Olsson i Timrå (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herr Olsson i Sundsvall (c), fru Fredgardh (c), herrar Gustafsson i Stockholm (s), Henmark (fp) och Lövenborg (vpk)*.

*Ej närvarande vid betänkandets justering.