

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 20 december 2006

Mål nr

Ö 2131-05

KLAGANDE

SP

Ombud: Advokat JM

MOTPART

MG

Ombud: Advokat CF

SAKEN

Förordnande av god man enligt samäganderättslagen m.m.

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts beslut den 29 april 2005 i mål ÖÄ 8329-04

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut förordnar Högsta domstolen att arrenderätten enligt arrendavtalet mellan, å ena sidan, AssiDomän Skog & Trä AB med nuvarande firma Sveaskogs Förvaltning AB och, å andra sidan, SP och

MG avseende delar av fastigheten x skall för SPs och MGs gemensamma räkning utbjudas till försäljning på offentlig auktion.

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

Med ändring av hovrättens beslut också i fråga om rättegångskostnader befriar Högsta domstolen SP från skyldigheten att betala MGs rättegångskostnader i hovrätten samt förpliktar Högsta domstolen MG att ersätta SP för dennes rättegångskostnader där med artontusen (18 000) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

MG förpliktas att ersätta SP för dennes rättegångskostnader i Högsta domstolen med fjortontusenfyrahundra (14 400) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

SP har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens beslut förordnar att arrenderätten enligt arrendeavtalet mellan, å ena sidan, AssiDomän Skog & Trä AB med nuvarande firma Sveaskogs Förvaltning AB och, å andra sidan, SP och MG avseende delar av fastigheten x skall utbjudas till försäljning på offentlig auktion enligt bestämmelserna i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt och att Högsta domstolen utser därför lämplig advokat till god man att ombesörja auktionen och fördela köpeskillingen.

SP har yrkat befrielse från skyldigheten att betala MGs rättegångskostnader i hovrätten samt förpliktande för MG att betala hans rättegångskostnader i hovrätten med där yrkat belopp.

MG har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

MG och SP 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 SPs 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 samfällda 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.

MG har gjort gällande att det inte är fråga om något egentligt samägande, eftersom SP aldrig brukat arrendestället och detta inte heller varit parternas

avsikt. Denna invändning saknar betydelse när parterna har förvärvat arrenderätten gemensamt.

MG har vidare invänt att SPs 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 § jordabalken) 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 SP och MG.

Vad MG 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 SPs ansökan bifallas och förordnande meddelas om att arrenderätten skall utbudas till försäljning enligt 6 § samäganderättslagen. Det får ankomma på tingsrätten att utse god man.

Vid denna utgång skall SP befrias från skyldigheten att ersätta MGs rättegångskostnader i hovrätten och han själv tillerkännas ersättning för sina kostnader där och i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Blomstrand, Pripp (referent), Håstad, Lundius och Skarhed
Föredragande revisionssekreterare: Melchior