SKRIFTER FRÅN INSTITUTET FÖR
FASTIGHETSRÄTTSLIG FORSKNING
VID UPPSALA UNIVERSITET

2

SAMÄGD JORDBRUKS-FASTIGHET

MARGARETA BRATTSTRÖM

IUSTUS FÖRLAG
Juridiska Föreningen i Uppsala

Skrifter från
Institutet för fastighetsrättslig forskning
vid Uppsala universitet

Nr 2

Margareta Brattström

Samägd jordbruksfastighet

IUSTUS FÖRLAG
Juridiska Föreningen i Uppsala

ISBN 91-7678-217-4
ISSN 1102-1543
Omslag: IdéoLuck AB
Graphic Systems AB, Göteborg 1992

Förord

Med denna bok presenterar Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF) skrift nr 2 i sin serie av forskningsrapporter. Den är en bearbetning av den examensuppsats dåvarande jur stud Margareta Wallgren lade fram 1990. Uppsatsen tilldelades IFFs belöning för utmärkt examensuppsats inom fastighetsrättens område. När hennes arbete nu ges ut av trycket tjänstgör författaren som tingsnotarie vid Hedemora tingsrätt och hon bär genom giftermål ett nytt efternamn.

Byråassistent Christina Snell vid Hedemora tingsrätt har biträtt med korrekturläsning. Tryckning av skriften har blivit möjlig genom bidrag från Emil Heijnes Stiftelse.

Uppsala den 30 mars 1992

Sten Hillert
IFFs föreståndare

Förkortningar

ABL	Aktiebolagslagen
AvtL	Avtalslagen
A a	Anfört arbete
BL	Bolagslagen
BrB	Brottsbalken
DelgL	Delgivningslagen
FBL	Fastighetsbildningslagen
ff	Följande sidor
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
HR	Häradsrätt
ibid	på samma ställe
JB	Jordabalken
JFörvL	Jordförvärvslagen
JSL	Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter
JBL	Jordbruksbokföringslagen
kap	kapitel
KonkL	Konkurslagen
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop	Proposition
RB	Rättegångsbalken
SFS	Svensk Författningssamling
SjöL	Sjölagen
SkbrL	Skuldebrevslagen
SkL	Skadeståndslagen
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
SägL	Samäganderättslagen
TL	Taxeringslagen
TR	Tingsrätt
TSA	Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund
UB	Utsökningsbalken
UB Kom	Utsökningsbalken och promulgationslag m m. En kommentar av G Walin, T Gregow och P Löfmarck
VD	Verkställande direktör
ÄBL	Äldre Bolagslagen

Innehållsförteckning

Förord 5

Förkortningar 6

Innehållsförteckning 7

1 Inledning 9

2 Samäganderätt 12

2.1 Samäganderättslagen (SägL) 12

2.1.1 Objektet för samäganderätt 12

2.1.2 Principer i Samäganderättslagen 13

3 Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, JSL 16

3.1 Bakgrund 16

3.2 Huvudsakliga nyheter i JSL 18

3.3 Ställföreträdare utses 18

3.3.1 Delägare utser ställföreträdare, JSL 2 § 1 st 18

3.3.2 Tingsrätten utser ställföreträdare, JSL 2 § 2 st 19

3.4 Omröstningsförfarandet, JSL 5 och 6 §§ 21

3.5 Ställföreträdarens uppgifter 23

3.5.1 Behörighet, JSL 3 § 2 st 23

3.5.2 Befogenhet, JSL 3 § 1 st 24

3.5.3 Övrigt 25

3.6 Skydd för minoriteten 26

3.7 Skadestånd, JSL 12 § 28

4 Samägandets uppkomst 30

4.1 Inledning 30

4.2 Jordförvärvslagen 31

4.3 Vilka samäganderättsförvärv kräver tillstånd? 34

5 Samäganderätt jämfört med enkla bolag 37

5.1 Enkelt bolag bildas 37

5.1.1 Bolagsavtalet 38
5.1.2 Bolagsändamålet 39
5.1.2.1 Bolagsändamålet illustrerat av rättsfall 40
5.1.3 Förpliktelse att verka för bolagsändamålet 43
5.2 Följder av hur rättsförhållandet klassificeras 44
5.2.1 Civilrättsliga följder 44
5.2.2 Skatterättsliga följder 47
5.3 Kan tillämpning av JSL förvandla samäganderätt till enkelt bolag? 47

6 Brukningsrätt upplåts till en delägare 49
6.1 Delägares brukande av jordbruksfastighet 49
6.2 Arrende 50
6.3 Kan arrendeavtal ingås mellan samägare 51
6.4 Uppsägning av brukande delägare 53
6.5 Tvist om brukningsavtalets fortsatta bestånd 55
6.6 Försäljning av fastighet där brukningsrätt upplåtits till delägare genom brukningsavtal 56
6.6.1 Försäljning av hela jordbruksfastigheten 56
6.6.2 Försäljning av ideell andel i fastighet 61
6.7 "Brukningsavtal" jämfört med enkelt bolag 64
6.8 Sammanfattning 65

Källförteckning 67
Bilagor
Bilaga 1 Lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter samt 19 § samäganderättslagen 71
Bilaga 2 Jordförvärvslagen 74
Bilaga 3 Jordförvärvsförordningen 79

1 Inledning

Denna skrift har sin grund i författarens skriftliga arbete i civilrätt vid Uppsala universitet. Arbetet presenterades vårterminen 1990 vid Institutet för fastighetsrättslig forskning. Författarens handledare under det skriftliga arbetet, och senare, har varit juris doktor Kjell Adolfsson.

Syftet med denna framställning är att presentera lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter (JSL) och frågor som kan uppkomma i samband med flerägande av jordbruksfastighet. JSL trädde i kraft första juli 1989. Lagen berör alla jordbruksfastigheter som innehas med samäganderätt av minst tre personer.[1] Det betyder att 7,5 %, cirka 25 000, av Sveriges jordbruksfastigheter och säkert minst 100 000 delägare är direkt berörda av JSL. Trots att lagen nu varit i kraft i flera år saknar många kunskap om lagen och dess innehåll. Förhoppningsvis kan denna skrift sprida kunskapen om JSL.

Framställningen är disponerad så att det i *kapitel 2* finns en allmän framställning över vad samäganderätt är. Vilka objekt som kan samägas och vad som varit utmärkande för samäganderätt enligt Samäganderättslagen (SägL) presenteras kort. Före JSL:s tillkomst har SägL reglerat all samäganderätt, oavsett vilket objekt man samägt. Några av SägL:s regler gäller även fortsättningsvis för flerägda jordbruksfastigheter, varför kunskap om reglerna i SägL krävs. För de flerägda jordbruksfastigheterna ges dock nu särskilda regler om förvaltning av egendomen i JSL. Den nya lagen presenteras i *kapitel 3*. Bakgrunden till lagen anges, men kapitlets tyngdpunkt ligger på de nya reglerna om ställföreträdare och majoritetsbeslut.

[1] Vid inkomstskattereformen från 1 januari 1991 har uppdelningen mellan inkomst från jordbruksfastighet respektive från annan fastighet slopats. Vad som tidigare taxerats som jordbruksfastighet taxeras nu som lantbruksenhet (prop 1990/91:47 om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1992) JSL:s första paragraf har ändrats från "...taxerad som jordbruksfastighet..." till "...taxerad som lantbruksfastighet...". (SFS 1990:1390.) Då denna förändring ej har någon materiell verkan kommer termen jordbruksfastighet användas för dessa fastigheter i denna skrift.

Samäganderätt kan uppkomma på en rad olika sätt. Det finns regler i JFörvL[2] som påverkar möjligheterna att samäganderätt till jordbruksfastighet uppstår. Dessa bestämmelser behandlas i *kapitel 4*. Nya regler i JFörvL utarbetades och trädde i kraft i samband med införandet av JSL. Sedan dess har Sverige bl a fått ny livsmedelspolitik. Denna har påverkat möjligheterna att förvärva jordbruksfastigheter radikalt. De senaste reglerna presenteras i kapitlet.

I de två återstående kapitlen behandlas problem som kan uppstå vid samäganderätt. I *kapitel 5* behandlas skillnaden mellan samäganderätt och enkla bolag. Det har visat sig att det i många fall är svårt att direkt avgöra huruvida ett rättsförhållande utgör ett enkelt bolag eller samäganderätt. Detta gäller särskilt när flera personer äger en jordbruksfastighet gemensamt. Beroende av hur rättsförhållandet klassificeras inträder olika rättsföljder. Skillnaderna är i vissa frågor betydande. Av den anledningen är en klassificering betydelsefull för delägarna. Vilka omständigheter som skall avgöra huruvida enkelt bolag eller samäganderätt föreligger, samt olikheter i rättsföljder presenteras i kapitlet. I *kapitel 6* behandlas frågor som uppstår när brukningsrätten till jordbruksfastigheten upplåtits till en av samägarna. Exempel på problem som tas upp i kapitlet är: Kan samägare arrendera mark hon själv är delägare till och vad händer med ett sådant brukningsavtal vid en försäljning av den samägda fastigheten?

I denna skrift kommer regler i SägL, JSL och BL att behandlas och jämföras ur olika synvinklar. För att läsaren snabbt och enkelt skall få en inblick i likheter och olikheter finns därför redan här en tablå för de frågor som kommer att behandlas fortsättningsvis.

[2] JordförvärvsLagen förkortas vanligtvis JFL. För att inte blanda ihop JSL med JFL kommer den senare att förkortas JFörvL i denna skrift.

	SägL	JSL	Enkelt bolag
Rättsförhållandets uppkomst	Avtal eller förvärv, t ex arv.	Avtal eller förvärv, t ex arv.	Bolagsavtal.
Beslut om förvaltningsåtgärd:			
1) Inbördes	Enighet 2 §.	Enighet 5 § 2 st.	Enighet om ej annat avtalats 4:3.
2) Tredje man	Enighet 2 §.	Majoritet 5 § 1 st.	Enighet om ej annat avtalats 4:3.
3) Nödåtgärd	Får vidtagas utan "giltigt beslut" 2 §.	Inget undantag.	Får vidtas utan "giltigt beslut" 4:3.
4) God man	Kan förordnas för förvaltning, 3 §.	Finns ej.	Finns ej.
Vem kan ingå bindande avtal	Alla delägare tillsammans, eller en delägare med fullmakt från övriga.	Ställföreträdaren 3 §, undantag 3 § 2 st p 1—3.	Alla delägare tillsammans, eller en delägare med fullmakt från övriga 4:5.
Betalningsansvar mot tredje man	Solidariskt, jfr SkrbrL 2 §.	Solidariskt, jfr SkrbrL 2 §.	Endast de som deltagit i rättshandlingen är betalningsskyldiga 4:5.
Försäljning av andel	Möjligt utan övrigas samtycke 2 §.	Möjligt utan övrigas samtycke.	För ny bolagsman krävs samtycke från övriga delägare 4:2, 2:2. Förmögenhetsrättsliga anspråk kan dock överlåtas fritt
Försäljning av hela fastigheten	Enighet 2 §. Kan ombesörjas av god man 6 §.	Enighet 3 § 2. Kan ombesörjas av god man 13 §, SägL 6 §.	Enighet, om ej annat avtalats 4:3.
Rättsförhållandet upphör	Försäljning av hela fastigheten eller ideell andel. Offentlig försäljning möjlig 6 §.	Försäljning av hela fastigheten eller ideell andel. Offentlig försäljning möjlig 13 §.	Likvidation 4:7. Kräver särskilda förutsättningar.

Förklaring till tabell: om ej annat anges avses med lagrummen de lagar som anges i spalthuvudena samt bolagslagen.

2 Samäganderätt

2.1 Samäganderättslagen[3] (SägL)

2.1.1 Objektet för samäganderätt

SägL:s första paragraf uttrycker den grundläggande principen för vad samäganderätt är: två eller flera, fysiska eller juridiska personer, skall gemensamt äga ett *konkret föremål* såsom t ex en bil eller ett hus.[4] Genom en uttrycklig bestämmelse i SägL är lagen tillämplig även på ett förhållande där minst två tillsammans äger aktie, obligation eller skuldebrev. Lagutskottet motiverade detta vid lagens tillkomst med att då dessa är "bevis om rättigheter, som i den allmänna rörelsen behandlas i likhet med lösa saker" skall de även i detta fall behandlas på samma sätt.[5] Utan samma uttryckliga lagstöd anses SägL även vara tillämplig när flera tillsammans äger en andel i en bostadsrättsförening eller i en ekonomisk förening.[6] När någon äger en andelsrätt i viss förmögenhetsmassa är SägL inte tillämplig.[7] Aktieägare har en andelsrätt i aktiebolaget, men detta är ingen samäganderätt till bolagets tillgångar. Aktiebolaget är istället en egen juridisk person med tillgångar och skulder. Aktieägaren har endast anspråk på avkastning i proportion till sin andel, samt att få del i kvarvarande tillgångar vid en eventuell upplösning av bolaget. Aktieägarnas rättigheter och skyldigheter regleras i ABL.

I denna skrift kommer endast samägande till jordbruksfastighet att behandlas. De grundläggande principerna för samäganderätt är dock de samma oavsett vad som samägs.

3 Lag 1904:48 om samäganderätt.

4 Vissa rättsförhållanden, där parterna i och för sig kan samäga egendom, är dock uteslutna från SägL:s tillämpningsområde. Undantagen räknas upp i SägL:s 19 §. För de uteslutna förhållandena finns ofta särskild lagstiftning t ex i BL, ÄktB och i lagen om förvaltning av samfälligheter.

När minst tre personer samäger en jordbruksfastighet är SägL tillämplig, men endast i vissa delar. Rättsförhållandet klassificeras som samäganderätt, men särskilda förvaltningsregler ges i annan lag, JSL.

5 NJA II 1905 Nr 4 s 17.

6 Undén, Sakrätt i lös egendom, s 153.

7 Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 4:e omarb uppl, s 49.

2.1.2 Principer i Samäganderättslagen

Det karakteristiska för samäganderätt är att varje delägare har rätt till viss kvotdel av egendomens värde. Denna rätt är *inte* begränsad till viss *individualiserad* del av egendomen.[8] En delägare som äger 1/5 av en fastighet kan således inte peka på en del av tomten som motsvarar 1/5 av arealen och kalla denna del för sin. Istället sägs varje delägare ha en *ideell andel*, eller en värdekvot, i *hela* egendomen. Egendomsgemenskap skiljer sig från samäganderätt genom att flera personer äger en förmögenhetsmassa, utan att varje delägare har en viss lott i egendomen. Typiskt är att storleken på andelen i förmögenhetsmassan hela tiden skiftar.[9]

Delägare anses ha lika stora andelar i den samägda egendomen, om inte annat visas.[10] Vid samägande av fastighet betyder det att om inte annat framgår av fångeshandlingen så registrerar inskrivningsmyndigheten delägarna i fastighetsboken som om de innehar lika stora andelar i fastigheten.[11]

Det är storleken på den ideella andelen som styr varje delägares del i intäkter av och kostnader för den samägda egendomen. Mot tredje man ansvarar dock delägarna solidariskt för kostnader.[12] Det går således inte att från SägL 15 § analogt sluta sig till att delägarna inte är solidariskt ansvariga mot tredjeman.

En av samäganderättens följder är att förfogande över egendomen i dess helhet och förvaltning av egendomen kräver *enighet* mellan alla delägare.[13] För dessa åtgärder krävs samtliga delägares samtycke. Undantag från enighetsregeln har gjorts för åtgärder som inte tål uppskov, utan som behöver vidtas omgående för att inte egendomen skall förstöras helt eller delvis. Sådana åtgärder får vidtas av de delägare som kan delta i beslutet. Beslutet är bindande för de som ej kunde delta. Det är således vid "nödsituationer" som undantag från enighetsregeln kan göras. Om en delägare t ex upptäcker stopp i ett

8 Undén, Sakrätt i lös egendom, s 152.

9 Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 378.

10 SägL 1 §.

11 Olsson, Bostad med samäganderätt, s 15. Vid inskrivningsregistret krävs dock att delägares andel kan utläsas av fångeshandlingen.

12 Prop 1988/89:9, s 41 — Det har blivit en allmän rättsgrundsats att solidariskt ansvar uppstår om inte förbehåll om delat ansvar har gjorts. Jfr NJA 1977 s 160 och SkbrL 2 §.

13 SägL 2 §.

avlopp med hotande rötskador som en eventuell följd, om inte felet åtgärdas snarast, bör hon kunna tillkalla rörmokare. Detta även om hon inte kan komma i kontakt med övriga delägare för att få deras godkännande då de t ex är på utlandssemester.

Utan att fråga övriga delägare kan varje delägare rättsligt förfoga över sin ideella andel.[14] Varje delägare kan därför sälja sin andel utan att de övriga kan göra någon rättsligt relevant invändning. Vid försäljning av ideell andel i fastighet gäller JB:s formkrav, dvs avtalet skall ingås skriftligen osv.

SägL:s krav på enighet för förfogande över och förvaltning av den samägda egendomen leder lätt till en handlingsförlamning som kan få negativa konsekvenser. Detta kan bli följden när delägarna inte kan komma överens om vad eller hur något skall göras. Sådana situationer kan lösas genom att en delägare ansöker hos rätten att egendomen skall *förvaltas av en god man*.[15] Gode mannens uppgift blir då att ensam förvalta egendomen "till delägarnes samfällda bästa".[16]

För att lösa tvister mellan delägarna finns det en möjlighet för varje delägare att hos rätten begära att egendomen skall säljas på *offentlig auktion*.[17] Genom försäljning upphör samägandet. Denna regel är dock dispositiv och kan avtalas bort om delägarna är eniga om det.[18] Om inget har avtalats skall rätten besluta att försäljning skall ske, om det inte finns synnerliga skäl för anstånd. Som synnerliga skäl kan t ex dålig konjunktur eller villkor i ett gåvobrev räknas.[19] När fast egendom är föremål för samägande skall den om möjligt *klyvas* istället för att säljas, om någon delägare begär det. Meningen är att försäljningsalternativet skall lösa mer långsiktiga konflikter.[20] Rätten gör dock ingen självständig prövning av konfliktens karaktär. En delägare kan således begära att egendomen skall säljas när som helst och oavsett vilken anledning hon har.

Den samägda egendomen och dess delägare är i sig inget eget rättssubjekt, dvs egendomen är ingen juridisk person. Samtliga del-

[14] SägL 2 § e contrario
[15] SägL 3 §.
[16] SägL 4 §.
[17] SägL 6 §.
[18] Ett avtal om att SägL 6 § inte skall tillämpas mellan parterna kan ogiltigförklaras pga oskälighet enligt 36 § AvtL.
[19] Undén, Sakrätt i lös egendom, s 160.
[20] Prop 1904:86, s 17.

ägare tillsammans representerar därför egendomen mot tredje man. Detta betyder t ex att det föreligger nödvändig processgemenskap mellan delägarna och att samtliga måste godkänna varje form av avtal som rör egendomen. Förfarandet kan förenklas genom att en delägare får fullmakt från de övriga att företräda dem, vilket givetvis förutsätter att delägarna är ense. Vidare måste samtliga delägare delgivas när delgivning skall ske.

3 Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruks-fastigheter, JSL[21]

3.1 Bakgrund

Den första juli 1989 trädde JSL i kraft. Lagen tillämpas på samägda jordbruksfastigheter som ägs gemensamt av minst tre personer och skall ersätta vissa delar av SägL. Bakgrunden till JSL är att jordbruksfastigheter anses representera ett stort samhällsekonomiskt värde och därför måste brukas och förvaltas på ett effektivt sätt. Den samhällsekonomiska betydelsen kommer sig bl a av att 65 % av Sveriges landareal består av skogs- och jordbruksmark.[22] Det är 27 miljoner hektar mark. Av Sveriges samtliga jordbruksfastigheter ägs 7,5 % av samägare där delägarna är minst tre personer, det rör sig om cirka 25 000 taxeringsenheter.[23] Dessa flerägda jordbruksfastigheter ansågs vid JSL:s utarbetande typiskt sett vara mindre effektivt förvaltade än andra.[24]

En av orsakerna till den ineffektivitet som kunde uppstå när en jordbruksfastighet ägdes av flera ansågs vara SägL:s regler om förvaltning, beslut och representation. Lagens krav på enighet kunde lätt leda till att handlingsförlamning och passivitet uppstod. Detta innebar inte bara problem för delägarna, utan även för myndigheter och andra tredje män. Kanske framstår kommunikationsproblemen som ett av de viktigaste skälen till att en ny lag kom till stånd. Problem kunde ofta uppkomma när fastighetsägare söktes och ett uttalande som band samtliga delägare krävdes. Detta kunde få till följd

[21] SFS 1989:31.

[22] Prop 1988/89:9, s 11.

[23] SOU 1987:2, s 26.

[24] Prop 1988/89:9, s 21. Bl a var avverkningsintensiteten lägre för dessa fastigheter än där ägaren till en fastighet bara var en eller två personer — SOU 1981:81, s 93. I SOU 1983:71, s 136 har avverkningsintensitet definierats som kvoten mellan faktisk avverkning och avverkningsmöjligheten beräknad på visst sätt.

att myndigheternas arbete försvårades och att målet för deras verksamhet inte kunde uppnås utan obefogat besvär. Problemen var för det första orsakade av att det inte fanns några särskilda delgivningsregler för samägare, utan samtliga måste delges.[25] För det andra var delägarna ofta oense, när myndigheten kommit i kontakt med dem. Istället för snabba uppgörelser i godo blev myndigheten ofta tvingad att rikta föreläggande till varje delägare.[26] Så kunde bli fallet med åtgärder som skulle vidtas enligt Skogsvårdslagen eller Lagen om skötsel av jordbruksmark. Enligt SägL har myndighet ingen möjlighet att begära att rätten förordnar en god man för förvaltning av fastigheten. Så länge delägarna inte själva begärde förvaltning genom en god man var myndigheten därför tvingad att acceptera den ineffektivitet som kunde uppstå pga SägL:s regler.

Även enskilda tredje män som ville komma i kontakt med delägarna kunde få problem. Den som hade nyttjanderätt, eller den som hade eller ville ha panträtt, i fastigheten kunde få svåra problem med att nå samtliga delägare för att få ett bindande besked i en fråga som berörde fastigheten.

Då flerägda jordbruksfastigheter på ovan beskrivet sätt i vissa fall inte förvaltades på ett ändamålsenligt och effektivt sätt ledde denna ägandeform till negativa samhällsekonomiska effekter. Statsmakten ansåg det vara oacceptabelt att ägandeformen samäganderätt till jordbruksfastighet skulle kunna hindra myndigheter i deras ämbetsutövning och orsaka olägenheter för andra än delägarna själva.[27] Förutom de praktiska problemen ansågs ett permanent innehav av jordbruksfastighet med samäganderätt motverka jordbrukspolitiska intressen,[28] såsom sambandet mellan ägande och brukande och önskemålet om omsättning av jordbruksfastigheter.

De praktiska problemen vid förvaltningen av flerägda jordbruksfastigheter anser sig lagstiftaren ha löst genom JSL. De politiska problemen löses genom att försvåra uppkomsten av nya samäganderättsförhållanden, bl a genom nya bestämmelser i JFörvL.[29]

[25] Jfr dock FBL 4:22.
[26] SOU 1987:2, s 90.
[27] SOU 1987:2, s 30.
[28] A a, s 91.
[29] Jfr nedan avsnitt 4.

3.2 Huvudsakliga nyheter i JSL

I och med JSL:s ikraftträdande gäller inte SägL:s 2—6 §§ för fastigheter som taxeras som jordbruksfastighet och som ägs av minst tre personer gemensamt. Nya regler för dessa fastigheter finns i JSL. SägL 1 § och 7—20 §§ fortsätter dock att gälla för de fastigheter som berörs av JSL. De problem som tidigare funnits skall för det första lösas genom att delägarna enligt JSL är tvingade att utse en ställföreträdare. Denne har behörighet att representera delägarna mot tredje man i frågor som rör fastigheten.[30] Den som blivit utsedd till ställföreträdare skall registreras i fastighetsboken. Om delägarna inte fullgör sina skyldigheter kan tingsrätten förordna en ställföreträdare, efter anmälan av delägare eller av myndighet. För det andra skall de tidigare problemen lösas genom att beslut i förvaltningsfrågor, och vissa förfogandefrågor, fattas genom majoritetsbeslut, och inte som tidigare med enighet. I samband med detta har, till skydd för minoriteten, möjligheten att begära offentlig försäljning av fastigheten blivit en tvingande rättighet för varje delägare.

Nedan presenteras de viktigaste reglerna mer ingående. I övrigt bör observeras att JSL är en tvingande lag, utom reglerna i 9—11 §§ som är dispositiva.

3.3 Ställföreträdare utses

3.3.1 Delägare utser ställföreträdare, JSL 2 § 1 st

Det har, som ovan antytts, sedan länge ansetts föreligga ett behov av någon som kan företräda flerägda jordbruksfastigheter mot tredje man och mot myndighet.[31] Genom JSL:s ikraftträdande har delägare till sådan fastighet blivit skyldiga att utse en ställföreträdare.[32] Genom omröstning bland delägarna kan en av dem utses till ställföreträdare.[33] Delägarna kan även välja att utse en helt utomstående person.[34]

[30] I detta ingår att ställföreträdaren är behörig att motta delgivning å samtliga delägares vägnar. DelgL 7 §.
[31] SOU 1987:2, s 38, 57 ff. Jfr ovan 3.1.
[32] JSL 2 § 1 st.
[33] Hur omröstningen skall gå till jfr nedan avsnitt 3.4.
[34] Prop 1988/89:9, s 22.

Ställföreträdaren skall företräda delägarna mot tredje man i frågor som rör fastigheten.[35] Det finns fall där det är lämpligt att utse en utomstående, t ex när det hos ställföreträdaren krävs viss sakkunskap som inte är representerad hos delägarna.

Valet av ställföreträdare skall anmälas skriftligen till den inskrivningsmyndighet där fastigheten är belägen. Ställföreträdaren antecknas därefter i fastighetsboken (eller i inskrivningsregistret). Inskrivningsmyndigheten har en registrerande funktion och skall inte göra någon saklig prövning av anmälan.[36] I samband med anteckningen i fastighetsboken utfärdar myndigheten ett "inskrivningsbevis". För det uttas en avgift om, för närvarande, 350 kronor. Det är ställföreträdaren som skall ombesörja anmälan. Hon skall i den försäkra att JSL:s regler har följts vid valet av ställföreträdare.[37] För oriktig uppgift kan ansvar utkrävas för osann eller vårdslös försäkran enligt BrB 15:10. "Ställföreträdaren" kan då också bli skadeståndsskyldig mot övriga delägare enligt SkL 2:4.

Åtgärden med anteckning i fastighetsboken har tillkommit för att myndighet och tredje man på ett enkelt sätt skall kunna få upplysning, om det finns någon och i så fall, vem som är ställföreträdare för en bestämd fastighet.

Från och med att ställföreträdaren antecknats i fastighetsboken har hon alltid formell behörighet att representera delägarna mot tredje man. Ställföreträdarens uppdrag är inte tidsbegränsat utan gäller tills vidare. Det betyder att uppdraget gäller till dess ny ställföreträdare blivit antecknad.[38] Delägarna är oförhindrade att när som helst utse en ny ställföreträdare. Den nya ställföreträdarens behörighet mot tredje man blir då beroende av att ny anteckning görs i fastighetsboken.

3.3.2 Tingsrätten utser ställföreträdare, JSL 2 § 2 st

I två fall är tingsrätt skyldig att utse ställföreträdare i delägares ställe. Första fallet är när delägare, en eller flera, anmäler till tingsrätten att *ingen* ställföreträdare finns antecknad i fastighetsboken eller att den

[35] För ställföreträdarens behörighet jfr nedan avsnitt 3.5.1.
[36] Prop 1988/89:9, s 36.
[37] Hur ett giltig beslut skall fattas se nedan 3.4.
[38] JSL 2 § 4 st.

antecknade är avliden. Delägares anmälan kan vara förorsakad av att ett giltigt beslut bland delägarna inte kan komma till stånd. Anmälan kan också göras av myndighet.[39] Anmälan görs till den tingsrätt där fastigheten är belägen.[40] Det föreligger dock ingen skyldighet vare sig för delägare eller myndighet att anmäla till tingsrätten så snart ställföreträdare saknas. Det andra fallet där tingsrätt skall utse en ställföreträdare är när en person som är *ställföreträdare begär* att rätten skall förordna en ny i hennes ställe.[41] Orsaken till denna regel är att ställföreträdare måste ha en möjlighet att bli entledigad från uppdraget även när delägarna inte är beredda att själva utse en ny ställföreträdare. Hennes uppdrag gäller annars alltid tills en ny ställföreträdare har blivit antecknad i fastighetsboken. Om det finns en ställföreträdare har delägare, som inte är ställföreträdare, eller myndighet *ingen möjlighet* att begära att rätten skall utse ny ställföreträdare. Syftet med förordnande av ställföreträdare är nämligen inte att lösa intressemotsättningar mellan delägare,[42] eller att myndighet skall kunna avsätta en ställföreträdare de inte är nöjd med.[43] Syftet är endast att varje fastighet skall ha en behörig representant. Tingsrätten kan aldrig ex officio, utan anmälan förordna ställföreträdare.

När tingsrätt förordnar ställföreträdare tillämpas Lagen om handläggning av domstolsärenden.[44] Domstolen skall utse lämplig person till ställföreträdare. Om det är en av delägarna eller en utomstående som utses är beroende av omständigheterna i det enskilda fallet.[45] Personen i fråga bör ha förklarat sig villig att ta uppdraget innan hon förordnas. Delägarna skall beredas tillfälle att yttra sig över föreslagen ställföreträdare. Delägares yttrande är dock ingen förutsättning för att rätten skall kunna fatta beslut.

Tingsrätten anmäler förordnad ställföreträdare till inskrivningsmyndigheten. JSL kan inte tolkas på annat sätt än att beslutet måste vinna laga kraft innan anteckning i fastighetsboken kan ske.[46] Del-

[39] Jfr ovan avsnitt 3.1. Enligt SägL hade myndighet ingen möjlighet att begära att god man förordnades för att förvalta en fastighet.

[40] JSL 2 § 2 st 1 ledet.

[41] JSL 2 § 2 st 1 ledet.

[42] Prop 1988/89:9, s 23.

[43] A a, s 36.

[44] SOU 1987:2, s 124.

[45] Prop 1988/89, s 36.

[46] Lagen om handläggning av domstolsärenden 11 §, som hänvisar till RB 17:14. Så snart ställföreträdare är antecknad i fastighetsboken gäller hennes uppdrag, JSL 2 §

ägarna debiteras för "inskrivningsbeviset" även när tingsrätten gör anmälan. Dessutom får delägarna vid förordnande av ställföreträdare betala en ansökningsavgift om, för närvarande, 275 kronor.

Ställföreträdarens förordnande gäller tills vidare. Delägarna kan när som helst utse ny ställföreträdare.[47] När ställföreträdare är utsedd kan tingsrätt däremot endast förordna en ny efter begäran av ställföreträdaren, eller när ställföreträdaren avlidit efter anmälan av delägare eller myndighet.[48]

JSL har bl a tillkommit för att garantera att det finns en ställföreträdare som kan representera delägarna mot tredje man. Möjligheten för tingsrätten att i vissa fall förordna ställföreträdare kan ses som en *sanktion* mot delägare som underlåter att själva utse ställföreträdare.

3.4 Omröstningsförfarandet, JSL 5 och 6 §§

En samägd fastighet skall förvaltas i enlighet med delägarnas vilja. Den kan sägas komma till uttryck vid omröstning. Avgörande delar av kritiken mot SägL riktade sig mot dess krav på att det måste finnas enighet mellan delägarna för samtliga förvaltningsåtgärder. I JSL har kravet på samstämmighet ersatts av ett krav på majoritet i frågor där ställföreträdaren är behörig att representera delägarna.[49] Däremot finns inget undantag för nödåtgärder i JSL. Varje beslut måste därför följa reglerna i lagen för att formellt vara giltigt.[50]

Varje delägare kan när som helst ta initiativ till omröstning i vilken fråga som helst.[51] Det kan gälla t ex avverkning av skog, val av ställföreträdare eller gemensam försäljning av fastigheten.

Vid en omröstning kan delägarna rösta skriftligt eller muntligt.[52] Omröstning kan således ske vid ett sammanträde, genom skriftliga kontakter, eller genom en kombination av dessa. Det finns två

4 st. Om anteckning sker innan beslut om förordnande vunnit laga kraft betyder det att beslutet verkställs innan laga kraft. Ett sådant verkställande måste ha stöd i lag, RB 17:14, sådant lagstöd saknas i JSL. (Lagstöd fanns i kommitténs lagförslag 20 §, men togs bort i propositionen utan motivering.)

47 JSL 2 § 3 st.

48 Prop 1988/89:9, s 23.

49 JSL 5 § 1 st. För ställföreträdarens behörighet jfr nedan avsnitt 3.5.1.

50 Jfr SägL 2 § där nödåtgärder får vidtagas även om inte alla delägare kan delta i ett beslut.

51 Prop 1988/89:9, s 26.

52 JSL 6 §.

formkrav för att omröstningen skall vara giltig. För det *första* måste varje delägare haft skälig betänketid till förslaget innan omröstning får äga rum. För det *andra* måste samtliga delägare beredas tillfälle att rösta. Delägarna har var sin röst vars värde, röstetal, bestäms av varje delägares andel i fastigheten. Ju större ideell andel delägaren har, desto större inflytande har hon över omröstningsresultatet vid majoritetsbeslut.

Med majoritet menas enkel och relativ majoritet.[53] Om två förslag erhåller lika röstetal avgörs frågan av ställföreträdaren, oavsett om hon är delägare eller ej.[54] Vid val av ställföreträdare avgör dock lotten. Genom att tillämpa relativ majoritet kan omröstning inte saboteras genom att en eller flera delägare avsiktligen låter bli att rösta.[55]

I frågor där ställföreträdaren inte är behörig att företräda delägarna krävs fortfarande samstämmighet mellan delägarna och alla måste delta i omröstningen.[56] Det gäller t ex rättshandlingar mellan delägarna inbördes eller när hela fastigheten skall säljas.

Ställföreträdare utses genom majoritetsbeslut.[57] Om A äger 60 % av fastigheten och B och C vardera 20 %, kan A således genom majoritetsbeslut utse sig själv till ställföreträdare.

Ett giltigt beslut binder alla delägare. Frågans art avgör vad som krävs för att beslutet skall vara giltigt, majoritet eller total enighet. För giltigt beslut måste alltid varje delägare ha skälig betänketid innan omröstning får ske och varje delägare måste beredas tillfälle att rösta. Majoritetsbeslut binder även delägare som inte deltagit i omröstningen och den som lagt ned sin röst. Den delägare som underlåter att rösta riskerar därför att majoritet uppnås för ett beslut som hon ogillar.[58]

Efter omröstning är ställföreträdaren skyldig att snarast möjligt meddela delägarna om resultatet.[59] Om delägare är samlade på ett

[53] Med relativ majoritet menas här att majoriteten är relaterad till hur många som deltar i omröstningen och deras sammanlagda röstetal. Nedlagda röster får därför ingen inverkan på omröstningsresultatet. Majoriteten bland de som röstar avgör således utgången.

[54] JSL 5 § 1 st, Prop 1988/89:9, s 39.

[55] A a, s 39.

[56] JSL 5 § 2 st.

[57] JSL 5 § 3 st.

[58] SOU 1987:2, s 121.

[59] JSL 6 § 2 st.

möte, eller har telefonkonferens, för att diskutera och fatta beslut i en fråga så meddelas omröstningsresultatet vid samma tillfälle. När omröstning sker på annat sätt får ställföreträdaren istället sända ett meddelande till varje delägare eller kontakta dem muntligt. Om delägare håller sig undan, eller av någon annan anledning inte kan nås, bortfaller underrättelseskyldigheten. Det utgör inget hinder mot beslutets giltighet.[60]

Ställföreträdaren ansvarar för att ett beslut verkställs, om inte annat är särskilt bestämt genom beslutet.

3.5 Ställföreträdarens uppgifter

3.5.1 Behörighet, JSL 3 § 2 st

Ställföreträdarens behörighet, vad hon *kan* göra, är bestämd i lagens tredje paragraf andra stycke. Hon har en typ av legal fullmakt[61] att företräda delägarna mot tredje man och mot myndigheter i angelägenheter som rör fastigheten.[62] Ställföreträdaren är behörig att ingå avtal med tredje man som binder delägarna, exempelvis avtal om reparation av fastigheten, avverkning av skog och upplåtelse av korttidsarrende avseende marken. Hon är också behörig att ensam motta delgivning som riktar sig till samtliga delägare.[63]

Ställföreträdares behörighet är inskränkt i tre fall:

1) Vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten. Med överlåtelse jämställs fastighetsreglering där fastighetens graderingsvärde väsentligt minskar.[64]

2) Vid inteckning eller pantsättning av fastigheten.

3) Vid upplåtelse av nyttjanderätt eller annan rättighet där upplåtelsetiden avser längre tid än fem år, eller där tiden kan förlängas på begäran av nyttjanderättsinnehavaren enligt lag eller avtal, eller där upplåtelsen avser någons livstid.

[60] Prop 1988/89:9, s 40.
[61] Prop 1988/89:9, s 22.
[62] Att klassificera alla de angelägenheter som rör fastigheten skulle ta allt för stor plats. Jag utgår därför här från att inga gränsfall finns.
[63] Prop 1988/89:9, s 22. DelgL 7 §.
[64] A a, s 38. Graderingsvärde jfr FBL 5:9.

Dessa rättshandlingar har vittgående konsekvenser för alla delägare eftersom äganderätten upphör eller begränsas.[65] I dessa fall blir ställföreträdaren behörig att representera delägarna först sedan hon fått särskild fullmakt från var och en. Vid fastighetsförsäljning måste fullmakten vara skriftlig.[66] Samstämmighet mellan delägarna krävs således för att någon av dessa åtgärder skall kunna vidtagas med en för delägarna bindande verkan.[67]

Ställföreträdarens uppgift är att företräda delägarna mot tredje man. Av det följer att hon inte är behörig att representera delägarna vid inbördes rättshandlingar. Om en delägare t ex vill nyttja fastigheten är det inte tillräckligt att ingå avtal med ställföreträdaren, om inte ställföreträdaren fått särskild fullmakt. Giltigt avtal kräver att samtliga delägare godtar det.

3.5.2 Befogenhet, JSL 3 § 1 st

Ställföreträdarens befogenhet, vad hon *får* göra, är bestämd i lagens tredje paragraf första stycke. Hon ansvarar för den löpande förvaltningen[68] av fastigheten, i enlighet med de direktiv som delägarna ger. Ställföreträdaren har ingen befogenhet att ensam fatta beslut och sedan verkställa det.[69] När ställföreträdaren anser att något måste åtgärdas får hon istället ta initiativ till en omröstning i frågan. Däri-

[65] Undén, Sakrätt i lös egendom, s 156.

[66] AvtL 27 §.

[67] Jfr JSL 5 § 2 st. Vid behörighetsöverskridande kan inte tredje mans goda tro göra rättshandlingen bindande för delägarna. Jfr 3.5.2 om befogenhetsöverskridande.

[68] Med löpande förvaltningsåtgärd avser lagstiftaren tydligen alla åtgärder utom de undantag som särskilt anges i 3 § 2 st. Detta är en avvikelse från annars gängse juridiskt språkbruk där olika åtgärder brukar delas in i förvaltning och förfogande. Förvalta innefattar då "faktiska åtgärder för egendomens vård och bevarande samt utnyttjande i vinstsyfte" (Undén, Sakrätt i lös egendom, s 156.) Löpande förvaltning är enligt samma terminologi en inskränkning av förvaltningsbegreppet och består av vardagliga förvaltningsåtgärder. Jfr VD:s behörighet att handha löpande förvaltning ABL 8:6. Begreppet förfoga står för "alla åtgärder varigenom äganderätten upphör eller i sin utövning begränsas". (Undén, Sakrätt i lös egendom, s 155 f.) Undantagen från ställföreträdarens behörighet är alla exempel på vad som enligt denna terminologi kallas för förfogandeåtgärder. Det finns dock exempel på förfogandeåtgärder som enligt JSL:s terminologi är löpande förvaltningsåtgärder, exempelvis upplåtelse av korttidsarrende. Jag kommer fortsättningsvis, där annat inte särskilt framgår, använda mig av Undéns terminologi. Dvs en uppdelning av åtgärder i förvalta och förfoga.

[69] Delägarna kan genom särskilt beslut ge henne ensam beslutanderätt i vissa frågor. I SOU 1987:2, s 115 föreslogs att ställföreträdaren ensam skulle ansvara för vad som enligt lag ålades fastighetsägare. Jfr Prop 1988/89:9,s 24.

genom får hon veta delägarnas inställning och får också de instruktioner hon behöver för att eventuellt verkställa beslutet. Eftersom ställföreträdaren alltid är i behov av att få sin befogenhet fastslagen i varje fråga är det naturligt att det ofta blir hon som initierar en omröstning. Det är ställföreträdaren själv som ansvarar för att hennes befogenhet dokumenteras.[70]

Ställföreträdarens behörighet kvarstår alltid tills ny ställföreträdare antecknats i fastighetsboken. Delägarna kan däremot när som helst frånta ställföreträdaren hennes befogenheter. Detta sker då genom ett vanligt majoritetsbeslut.

Om ställföreträdaren överskrider sin befogenhet blir rättshandlingen inte bindande för delägarna om tredje man är i ond tro angående befogenhetsöverskridandet.[71] Om motparten däremot är i god tro blir rättshandlingen bindande för delägarna. Ställföreträdaren kan då bli skyldig att utge skadestånd till delägarna för den skada som befogenhetsöverskridandet tillfogat dem.[72]

Reglerna om en ställföreträdares behörighet och befogenhet påminner mer om reglerna för en VD i aktiebolag än om reglerna för god man enligt SägL.[73]

3.5.3 Övrigt

Det finns regler i JSL hur fastighetsförvaltningen skall gå till. Regeln om att ställföreträdare är skyldig att hålla delägarnas gemensamma tillgångar skilda från sin egna är tvingande.[74] Lagen om redovisningsmedel är tillämpbar för ställföreträdarens uppdrag. Om ställföreträdaren inte följer föreskrifterna kan ansvar utkrävas för olovligt förfogande enligt BrB 10:4.

Kostnader som uppkommer vid förvaltning av fastigheten skall betalas av delägarna i förhållande till vars och ens ideella andel i fastigheten, om inte annat har avtalats.[75] Betalningsansvar uppkommer för delägare endast om kostnaden är orsakad av ett beslut som är giltigt enligt JSL. Om en delägare inte fått den skäliga betänketid som hon

[70] Prop 1988/89:9, s 40.
[71] JSL 4 §, jfr AvtL 11 §.
[72] JSL 12 §.
[73] Prop 1988/89:9, s 37.
[74] JSL 8 och 1 §§.
[75] JSL 9 §.

har rätt till före omröstningen är hon ej betalningsansvarig för de kostnader som beslutet orsakar.[76] Mot tredje man svarar delägarna solidariskt, om inte förbehåll om delat ansvar har gjorts. Detta följer av SkbrL 2 § som blivit en allmän rättsgrundsats.[77]

Ställföreträdare har rätt till en skälig ersättning för sitt arbete.[78] Denna rätt är dispositiv. Om den används och ställföreträdaren är en delägare får hon själv stå för den andel av kostnaden som motsvarar hennes ideella andel i fastigheten. Delägarna kan styra kostnadernas storlek genom direktiv till ställföreträdaren och genom att själva delta i förvaltningsarbetet.

Det är naturligtvis tänkt att ställföreträdaren själv skall sköta de uppgifter som följer av att hon skall handha den löpande förvaltningen. Det finns dock inga regler som hindrar henne från att uppdra åt annan person att sköta vissa uppgifter såsom vissa uppgifter som hör till den dagliga skötseln av fastigheten. Om så sker kvarstår ansvaret hos ställföreträdaren liksom det kvarstår hos en ensam ägare när denna överlåter praktisk fastighetsförvaltning till utomstående.

Delägarna är garanterade att få viss baskunskap om fastighetens förvaltning genom att ställföreträdaren är redovisningsskyldig.[79] Ställföreträdaren skall avge redovisning som avser kalenderår senast den 31 januari året efter redovisningsperiodens utgång. Redovisningen kan vara muntlig, men skall vara skriftlig om delägarna begär det. Det finns inget uttryckligt krav på hur räkenskaperna skall föras av ställföreträdaren. Det vore dock praktiskt om de uppfyllde kraven i TL 20 § och i Jordbruksbokföringslagen. Varje delägare har rätt att ta del av räkenskaperna. Regeln om redovisningsskyldighet är dispositiv. Delägarna är sålunda fria att själva komma överens om hur och när den ekonomiska redovisningen av fastighetsinnehavet skall ske.

3.6 Skydd för minoriteten

När majoriteten bland delägarna tillåts att styra förvaltningen av en samägd jordbruksfastighet måste det självfallet finnas regler som

[76] Prop 1988/89:9, s 37.
[77] A a, s 41. NJA 1977 s 160.
[78] JSL 11 §.
[79] JSL 10 §.

skyddar minoriteten. Detta dels för att majoriteten otillbörligt kan utnyttja sin maktställning och dels för att majoritetsbeslut kan riskera att utgöra ett ingrepp i minoritetens rätt. Ett problem är dock att varje undantag från majoritetsprincipen minskar lagens effektivitet.[80] JSL innehåller därför regler av olika karaktär som skall presenteras här. Reglernas gemensamma syfte är att ge minoriteten ett rimligt skydd mot de konsekvenser som majoritetsbeslut kan leda till.

Kravet på enighet vid rättshandlingar av "förfogandekaraktär", t ex försäljning, har tillkommit för att skydda minoriteten.[81] Det anses att dessa åtgärder har så vittgående konsekvenser att alla delägare måste vara eniga därom.

Ett majoritetsbeslut är utan verkan om dess syfte är att skapa otillbörlig fördel åt delägare eller på något sätt är till nackdel för annan delägare.[82] De som bryter mot regeln kan bli skadeståndsskyldiga gentemot drabbad delägare.[83]

Genom majoritetsbeslut kan förvaltningsåtgärder genomdrivas som ligger långt från det ursprungliga motivet för samägandet. Minoriteten kan känna sig omotiverad att vara kvar i ett samägande som föranleder kostnader som inte står i proportion till nyttan av ägandet.[84] För att tillgodose dessa minoritetsintressen finns en tvingande regel som ger varje delägare rätt att hos rätten begära att hela fastigheten säljs på offentlig auktion.[85] Rätten skall besluta om försäljning om ingen delägare kan visa synnerliga skäl för anstånd. Regeln tillkom på ett sent stadium, först under propositionens utarbetande, och motiven säger ingenting om vad som avses med begreppet synnerliga skäl. Det får förmodas att JSL 13 § skall tillämpas på samma sätt som SägL 6 §, fast utan möjlighet för delägarna att avtala bort dess tillämplighet.[86] Det är omöjligt att i dag säga huruvida majoritetens utnyttjande av 13 § när en försäljning av fastigheten på frivillig väg inte kan komma till stånd pga att inte enighet kan upp-

80 SOU 1987:2, s 122.
81 Prop 1988/89:9, s 25. Om rättshandlingar av förfogandekaraktär jfr ovan avsnitt 3.5.1.
82 JSL 7 §.
83 JSL 12 §.
84 Prop 1988/89:9, s 43.
85 JSL 13 §.
86 Jfr ovan avsnitt 2.1.

nås, kan utgöra ett synnerligt skäl för anstånd. Regler om förfarandet vid försäljning finns i SägL 8—13 §§. Försäljningen ombesörjs av en av rätten utsedd god man. Rätten skall besluta om klyvning istället för försäljning om delägare begär det, förutsatt att klyvning kan ske.[87]

Förutom de skyddsregler som erbjuds i JSL kan varje delägare alltid sälja sin ideella andel och därigenom ta sig ur samägandet. Vill inte någon av majoritetsdelägarna köpa ut den missnöjde delägaren kan situationen bli besvärlig. Det kan vara svårt att finna en köpare till en andel i en fastighet där det pågår stridigheter mellan delägarna. Redan utan konflikt torde det vara mindre lockande för en utomstående att köpa ideell andel i en fastighet. En annan omständighet som kan verka hämmande för försäljning till utomstående av ideell andel är att priset för en andel generellt sett bör bli lägre än om en person får köpa en hel fastighet. Delägare som tillhör majoriteten kan dock vara villig att betala ett högt pris för att bli av med en missnöjd och gnällig delägare. Frågan är då om minoritetsägaren är villig att sälja sin andel till en "fiende" bland majoritetsägarna.

3.7 Skadestånd, JSL 12 §

Om skada uppstår för en delägare vid tillämpningen av JSL har hon möjlighet att få skadan ersatt av den eller de delägare som har vållat henne skadan.[88] Reglerna om ställföreträdares och delägares skadeståndsskyldighet gentemot andra delägare bygger på de associationsrättsliga skadeståndsreglerna, främst ABL:s regler.[89]

Ställföreträdare har naturligtvis en skyldighet att utföra sitt uppdrag med omsorg om delägarnas bästa. Om hon vid *fullgörande av sitt uppdrag* tillfogar delägare skada kan hon därför bli skadeståndsskyldig. Även underlåtenhet kan leda till ersättningsskyldighet. För att ställföreträdaren skall bli ansvarig för skada krävs att hon vid skadans tillkomst handlat uppsåtligen eller av oaktsamhet. Om ställföreträdaren handlar inom sin behörighet men överskrider sin befogenhet och detta leder till ekonomisk skada för delägarna är ställföreträdaren skadeståndsskyldig. Om ställföreträdaren *utanför* sitt

[87] SägL 7 §.
[88] JSL 12 §.
[89] Jfr JSL 12 § och ABL 15:1—6. Prop 1988/89:9, s 43.

uppdrag, dvs genom behörighetsöverskridande, tillfogar delägarna skada, t ex genom skadegörelse på egendom, blir hon ersättningsskyldig enligt allmänna skadeståndsregler.[90]

En delägare har rätt att få skadestånd av annan delägare när den senare vid tillämpning av JSL tillfogat den första skada, uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om ett majoritetsbeslut avsiktligt eller av oaktsamhet skadar minoriteten kan skadan täckas genom skadestånd.

Trots att det för skadeståndsansvar krävs viss grad av skuld kan skadestånd *jämkas* efter vad som är skäligt.[91] Omständigheter som kan beaktas är den skadelidandes medvållande samt ekonomiska förhållanden för skadevållaren och den skadelidande. Om skadeståndsansvaret grundas på en brottslig handling bör det normalt inte jämkas.[92]

Om flera personer gemensamt är ansvariga för en skada ansvarar de *solidariskt*. Om någon fått sitt ansvar jämkat svarar hon dock bara för det jämkade beloppet. Den delägare som har fått betala hela skadeståndet har rätt att kräva övriga ansvariga efter vad som är skäligt. Skäligheten bestäms bl a av graden av skuld hos varje ersättningsskyldig.

För att den skadelidande skall ha rätt till ersättning för skada måste hon väcka ersättningstalan inom ett år från det att ställföreträdaren avlämnat redovisning[93] över händelsen. Ettårsfristen gäller oavsett om ställföreträdaren, delägaren eller ställföreträdare och delägare gemensamt är skadevållare. Om skadeståndsansvaret grundas på brottslig handling är den skadelidandes möjlighet att kräva ersättning utsträckt. Regler om detta finns i Preskriptionslagen. Där sägs att talan kan väckas till dess att åtalspreskription inträtt.[94]

Om ställföreträdare eller delägare orsakat skada för *tredje man* finns inga särskilda skadeståndsregler i JSL. Allmänna skadeståndsregler eller regler om skadestånd i avtalsförhållanden får tillämpas.

[90] Nial, Svensk associationsrätt, s 312.
[91] A a, s 323.
[92] A a, s 323.
[93] JSL 10 §.
[94] Preskriptionslagen 3 §.

4 Samägandets uppkomst

4.1 Inledning

Samäganderätt till jordbruksfastighet kan uppkomma på olika sätt. Det är vanligt att samäganderättsförhållanden har sin grund i ett förvärv i vilket delägarna själva inte aktivt verkat för dess uppkomst. Förvärv av ideell andel kan ske genom arv, gåva eller testamente. Vid SägL:s tillkomst avsågs främst att lagen skulle reglera rättsförhållanden som uppkommit utan att parterna själva tagit aktiv del i uppkomsten.[95] Inga hinder finns dock, eller har funnits, mot att flera personer gemensamt skapar ett samägande. Några personer kan därför avtala om att tillsammans köpa eller byta till sig en gård.[96] Att samäganderätt till jordbruksfastighet trots detta ofta har sin grund i arvskifte beror förmodligen till stor del på att dessa fastigheter ofta representerar stora ekonomiska värden. Pga det höga värdet kan det vara svårt för en dödsbodelägare att lösa ut övriga delägare. Vid arvskiftet finns då möjlighet att antingen sälja fastigheten till en utomstående, eller att dödsbodelägarna i framtiden äger fastigheten gemensamt.[97] Att sälja fastigheten till en utomstående kan i vissa fall vara mindre lockande av olika anledningar. Fastigheten kan bl a representera värden som inte kan beräknas i pengar.

Uppkomsten av samäganderätt till jordbruksfastighet kan försvåras av reglerna i *JFörvL*. Enligt denna lag krävs det tillstånd från länsstyrelsen[98] för vissa förvärv av fastighet taxerad som jordbruksfastighet. Om tillstånd inte erhålles är förvärvet ogiltigt. För att

[95] NJA II 1905, nr 4, s 5 och 10.

[96] Huruvida samäganderätt kunde uppkomma genom avtal diskuterades inom doktrinen efter SägL tillkomst. Lamm ansåg t ex att det var avtalet som skilde enkelt bolag och samäganderätt från varandra. — Lamm, Bidrag till läran om Enkla bolag och Handelsbolag, s 4 i noten. I rättsfallet NJA 1918 s 241 konstateras att samäganderätt kan uppkomma efter avtal. Jfr nedan kapitel 5.

[97] Genom gåva eller testamente föregås ofta, med vissa variationer, vad som annars skulle skett vid ett normalt arvskifte.

[98] Tidigare var det lantbruksnämnden som var tillståndsmyndighet. Den 1 juli 1991 gick lantbruksnämnderna upp i länsstyrelsen och är numera en enhet där.

belysa reglernas inverkan på uppkomsten av samäganderätt kommer JFörvL presenteras och därefter ges en analys av vilka konsekvenser lagen har för samäganderättsförhållandens uppkomst.

4.2 Jordförvärvslagen

JFörvL:s syfte är att vara ett medel för att uppnå jordbrukspolitiska och regionalpolitiska mål. Huvudmålen för JFörvL har varit att slå vakt om familjelantbruket, främja skogsbrukets rationalisering, begränsa juridiska personers förvärvsrätt, möjliggöra för glesbygden att ta till vara sysselsättningsmöjligheterna i jord- och skogsbruket, främja sambandet mellan ägande och brukande samt att förhindra spekulations- och kapitalplaceringsförvärv. Dessa mål har man tidigare sökt uppnå genom att förvärv att samtliga jordbruksfastigheter krävt tillstånd för att vara giltiga om förvärvet skett genom[99]

1) köp, byte eller gåva
2) tillskott till bolag eller förening
3) utdelning eller skifte från bolag eller förening
4) fusion enligt 14:1 eller 2 ABL
5) förvärv av dödsbo eller dödsboandel där förvärvaren senare tillskiftas jordbruksfastighet.

Förvärv genom arv eller testamente har således ej varit tillståndspliktiga. Detta har möjliggjort samäganderätt efter arvskifte.

1989 publicerade Wibe en utredning om JFörvL:s effektivitet.[100]

Wibes slutsatser var i korthet att JFörvL misslyckats att uppnå uppställda mål. Detta gällde samtliga mål, utom det att förhindra juridiska personer från att förvärva skog och jord. Måluppfyllelsen hade misslyckats så till vida att priskontrollen ledde till låga priser som gjorde att säljbenägenheten sjönk. Då det inte lönade sig att sälja hade personer kvar en jordbruksfastighet i sin ägo som de inte var intresserade av att bruka, istället arrenderade de ut marken vilket minskade det eftersträvade sambandet mellan ägande och brukande. Skapandet av rationella brukningsenheter hade ofta betytt att stora brukningsenheter tillskapats. Enligt Wibe ledde detta inte i sig till någon effektivitetsökning. De stora brukningsenheter som skapats mot-

[99] JFörvL § 2.
[100] Wibe, Jordförvärvslagen.

verkade däremot de regionalpolitiska strävandena då stora gårdar ledde till färre brukningsenheter som pga den tekniska utvecklingen ofta kunde skötas av ett fåtal personer. JFörvL ansågs dessutom gynna sockenbor framför andra. Av den anledningen föreslog Wibe att endast dåvarande regler om juridiska personers förvärv av jordbruksfastigheter bibehölls samt att regionalpolitiken förstärktes antingen inom eller utom JFörvL:s ramar. I övrigt borde förvärvsreglerna tas bort helt. Den fria marknaden kunde enligt Wibe uppfylla målen bättre än vad JFörvL gjorde.

Vittgående förändringar i JFörvL gäller sedan 1 juli 1991. Bakgrunden till lagen är dels det som framkommit i Wibes utredning dels den nya livsmedelspolitiken.[101] Den senare innebär bl a att jordbruket skall underkastas samma villkor som andra näringar, och således inte subventioneras av staten. Detta, tror man, kommer leda till minskad produktion av jordbruksprodukter och således en annan markanvändning än idag. Då det efter ändringar i skötsellagen inte finns något krav på att man skall bruka jordbruksmark, saknas det anledning att ägare till jordbruksfastighet skall fråntas sina möjligheter att sälja sin gård till vem hon vill på grund av föråldrade regler i JFörvL. Det är mot bakgrund av bl a detta som riksdagen beslutat att endast förvärv av vissa jordbruksfastigheter skall vara tillståndspliktiga. Tillståndspliktiga förvärv är:[102]

1) förvärv av fastighet i glesbygd[103]

2) förvärv av fastighet i särskilt ägosplittrat område

3) förvärv där köparen är en juridisk person

Enligt JFörvL:s fjärde paragraf får tillstånd vägras[104]

1) vid förvärv av fastighet i glesbygd om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten

2) vid förvärv av fastighet i särskilt ägosplittrat område om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationalisering av ägostrukturen.

[101] Prop 1989/90:146.
[102] JFörvL 3a §.
[103] Med glesbygd avses stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service samt skärgårdar, prop 1990/91:155, s 19.
[104] JFörvL 4 §.

Fastighet i glesbygd får alltid förvärvas av den som bott minst sex månader i kommunen där fastigheten är belägen och av den som förbinder sig att vara bosatt på fastigheten.[105]

Vad som skall klassas som glesbygd respektive omarronderingsområden har bestämts av regeringen och framgår av bilagan till Jordförvärvsförordningen.[106] Det är bara i Skaraborgs, Kopparbergs och Gävleborgs län som vissa församlingar har klassats som särskilt ägosplittrade områden.

I större delen av Sverige kan man således förvärva en jordbruksfastighet med samäganderätt utan att jordförvärvslagen ställer hinder i vägen. Detta är en radikal förändring. Så sent som 1989 infördes ytterligare en omständighet när förvärvstillstånd kunde vägras — när förvärvet avsåg andel i fastighet och det nya äganderättsförhållandet skulle kunna äventyra ett rationellt utnyttjande av fastigheten.[107] I dag, tre år senare, kräver de flesta samägandeförvärv inte ens tillstånd. Med anledning av förändringarna i JFörvL kan man antaga att antalet samägda jordbruksfastighet kommer att öka. Detta är det motsatta mot vad som ansågs önskvärt vid JSL:s tillkomst 1989.

Tillståndspliktiga förvärv är fortfarande de samma som tidigare, nämligen[108]

1) köp, byte eller gåva
2) tillskott till bolag eller förening
3) utdelning eller skifte från bolag eller förening
4) fusion enligt 14:1 eller 2 ABL
5) förvärv av dödsbo eller dödsboandel där förvärvaren senare tillskiftas jordbruksfastighet.

Juridisk person kan endast få förvärvstillstånd under vissa särskilda förutsättningar som anges i lagen.[109] Juridiska personers förvärv anses nämligen ofta strida mot målet att främja familjelantbruket. När en juridisk person förvärvat främst skogsmark kommer den mycket

[105] JFörvL 3b §.
[106] SFS 1991:736.
[107] Jfr tidigare utformning av JFörvL 4 §.
[108] JFörvL 2 §.
[109] JFörvL 5 §.

sällan ut på marknaden igen, vilket även det är en anledning till att försvåra för juridisk person att förvärva jordbruksfastigheter. Om förutsättningarna för förvärvstillstånd för juridisk person är uppfyllda enligt JFörvL:s femte paragraf kan tillstånd vägras enligt övriga regler i lagen.

Vissa förvärv av jordbruksfastighet som normalt skulle kräva tillstånd är tillståndsfria under särskilda omständigheter.[110] Tillståndsfria enligt undantagsregler är bl a förvärv från närstående[111] och förvärv av andel i fastighet vari förvärvaren redan äger andel.

Förvärvstillstånd skall sökas tre månader från det att förvärv skett.[112] Om tillstånd inte sökes i rätt tid eller om tillstånd vägras är förvärvet ogiltigt.[113] Om tillstånd vägras kan säljaren begära att staten löser egendomen till avtalat pris.[114]

4.3 Vilka samäganderättsförvärv kräver tillstånd?

JFörvL:s regler har numera ingen större betydelse för uppkomsten av samäganderätt till jordbruksfastighet. Det är bara förvärv av fastigheter i vissa områden som kräver förvärvstillstånd.

Under en persons livstid har hon frihet att genom *gåva* skänka bort sin fastighet. För att förvärvet skall vara giltigt krävs att gåvomottagaren erhåller förvärvstillstånd om fastigheten är belägen i glesbygd eller ägosplittrat område. Tillstånd krävs inte när gåvomottagaren är givarens make/maka eller avkomling. Samäganderätt kan alltid uppkomma genom att en förälder ger sina barn en jordbruksfastighet. Om gåvomottagarna är andra än närstående krävs däremot tillstånd.

Förvärv genom *testamente* kräver inget tillstånd. Teoretiskt kan därför personer som inte har möjlighet att erhålla förvärvstillstånd köpa sig plats i ett testamente och på så sätt kringgå JFörvL. Samäganderätt som inte skulle tillåtas efter köp är möjlig om förvärvet sker genom legat i testamente. Vid utarbetandet av JSL diskuterades om det skulle införas krav på förvärvstillstånd för förvärv av jord-

[110] JFörvL 3 §.
[111] Med närstående avses makar och deras avkomlingar. Avkomling behöver inte vara gemensamt barn till makarna.
[112] JFörvL 12 §.
[113] JFörvL 13 §.
[114] JFörvL 14 §.

bruksfastighet genom testamente. Endast en procent av samtliga överlåtelser per år sker genom legat i testamente, och testamentstagarna tillhör då ofta frikretsen av närstående som kan förvärva jordbruksfastighet utan att tillstånd krävs.[115] Samhällets kontrollmöjligheter skulle således öka endast marginellt om tillståndsplikt infördes, samtidigt som den enskildes rätt att genom testamente fritt få förfoga över sin egendom skulle inskränkas betydligt. Om tillstånd kunde vägras för vissa testamentsförvärv skulle det dessutom krävas regler om ersättning till testamentstagaren. Det har inte införts tillståndsplikt för testamentsförvärv och det är således fortfarande fritt att förvärva jordbruksfastighet genom legat i testamente. Detta kan teoretiskt utnyttjas för att uppnå ett samäganderättsförhållande som ogillas av samhället. Det är dock ingen säker väg att förvärva en jordbruksfastighet på eftersom ett testamente när som helst kan ändras, och det utan testamentstagarens vetskap.

Vem som helst kan genom *arv* förvärva jordbruksfastighet utan att det krävs förvärvstillstånd, oavsett var i Sverige fastigheten är belägen. Detta är ytterligare en anledning till att samäganderätt till jordbruksfastighet ofta uppstår efter arv. Genom att köpa andel i dödsbo har reglerna om förvärvstillstånd tidigare, i vissa fall, kunnat kringgås.[116] Innan bodelning och arvskifte sker äger dödsbodelägare bara en ideell andel i dödsboet, en andel som kan vara föremål för rättsliga dispositioner.[117] Genom köp, byte eller gåva av dödsboandel kan således en icke arvsberättigad person bli dödsbodelägare. Om en person förvärvat en andel och sedan tillskiftas boets jordbruksfastighet har förvärvet av fastigheten skett genom arvskifte och därigenom varit tillståndsfritt. Om förvärvaren köpt ett helt dödsbo blir arvskifte överflödigt. Dödsboet sammansmälter med förvärvarens förmögenhet efter utförda avvecklingsåtgärder. Förvärv av ett helt dödsbo, eller av alla andelar i det, räknas som köp av lös egendom eller faller utanför JFörvL:s tillämpningsområde.[118] För att förhindra dess transaktioner vars uppenbara syfte i vissa fall varit att kringgå JFörvL utarbetades en ny regel i samband med JSL:s tillkomst. För-

[115] SOU 1987:2, s 142 f.

[116] Jfr NJA 1966 s 66 där förvärvet inte godkändes då det kunde konstateras att dess enda syfte varit att kringgå JFörvL. I andra fall har förvärv däremot godtagits bl a RH 1982:135.

[117] SOU 1987:2, s 150.

[118] A a, s 151.

värvstillstånd krävs numera när någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo där en jordbruksfastighet ingår. Förvärvstillstånd krävs också när någon genom köp, byte eller gåva förvärvar andel i sådant dödsbo och sedan tillskiftas hela eller del av jordbruksfastigheten. Det är således endast "faktiska arvtagare"[119] som efter ett arvskifte kan äga en jordbruksfastighet med samägande utan att förvärvstillstånd måste sökas och erhållas när fastighet är belägen i glesbygd eller ägosplittrat område.

Förvärv av jordbruksfastighet genom *köp* eller *byte* kräver tillstånd, om fastigheten är belägen i område som av regeringen klassats som glesbygd eller omarronderingsområde. Tillstånd krävs dock inte när förvärvaren är make/maka eller avkomling till överlåtaren. Tillstånd krävs inte heller om förvärvaren redan äger en andel i fastigheten. Förvärvstillstånd krävs således om samäganderätt skall uppstå efter att några till överlåtaren utomstående vill förvärva en fastighet gemensamt, eller när en närstående tillsammans med utomstående vill förvärva jordbruksfastighet.

Enligt JFörvL finns det flera förvärv än de som behandlats här som kräver förvärvstillstånd, t ex utskifte från bolag. Dessa förvärv har dock ingen större betydelse för de frågor som behandlas i denna skrift, varför de lämnas utan vidare analys.

[119] Personer som enligt ÄB:s regler faktiskt är arvsberättigade efter den avlidna personen.

5 Samäganderätt jämfört med enkla bolag

I samband med uppkomsten av ett gemensamt ägande kan parterna ha olika avsikter med ägandet. Främst beroende av ändamålet med det gemensamma ägandet avgörs hur rättsförhållandet skall klassificeras juridiskt. Utifrån omständigheterna i det enskilda fallet bedöms huruvida förhållandet utgör samäganderätt eller enkelt bolag. Även i ett enkelt bolag kan bolagsmännen äga egendom som används i bolagets verksamhet. Det har länge stått klart att det är svårt att göra en klar distinktion mellan samäganderätt och enkla bolag.[120] Många gånger uppkommer det svåra gränsdragningsproblem. Rättsföljderna är i vissa frågor helt olika, beroende av hur rättsförhållandet klassificeras, varför distinktionen är viktig. När bolagsmän äger egendom gemensamt är SägL, eller JSL, inte tillämpbar, utan bolagsmännens förhållande regleras av BL[121]. Gränsdragningen som således är av stor betydelse för de enskilda delägarna kompliceras av att domstolen i vissa fall frångått delägarnas uttalade avsikt med rättsförhållandet. Domstolarna har, som nedan kommer visas, bedömt rättsförhållandet efter faktiska omständigheter.

Jag skall i detta kapitel redogöra för förutsättningarna för bildandet av enkelt bolag och rättsföljder av enkelt bolag jämfört med samäganderätt samt reda ut huruvida distinktionen mellan de två instituten blivit svårare efter JSL:s tillkomst.

5.1 Enkelt bolag bildas

Ett enkelt bolag bildas genom att två eller flera avtalar om att tillsammans driva verksamhet i ett bolag. Avtalet får dock inte uppfylla förutsättningarna för handelsbolag eftersom bolaget i så fall blir ett handelsbolag.[122] Skillnaden mellan enkelt bolag och handelsbolag är

[120] Se t ex Prop 1904:86 s 54, 66 och NJA II 1925 nr 12 s 453.

[121] SägL 19 §.

[122] BL 1:3. I samband med utarbetandet av det nya skattesystemet föreslogs ingripande ändringar i BL. Dessa förorsakades av att handelsbolag skulle bli eget skatte-

enligt huvudregeln att enkelt bolag inte får driva näringsverksamhet.[123]

Verksamhet som medför bokföringsskyldighet enligt JBL kan dock drivas i enkelt bolag, även om detta innebär att näringsverksamhet bedrivs. Varje fysisk person som äger eller brukar en jordbruksfastighet är bokföringspliktig enligt JBL. Den enda näringsverksamhet som kan drivas i enkelt bolag är därför jord- och skogsbruk.[124] Det är här som svårigheterna vad gäller distinktionen mellan enkelt bolag och samäganderätt uppstår. I det enkla bolaget kan bolagsmännen gemensamt äga den jordbruksfastighet där bolaget drivs. Både bolagsmännen och samägarna är bokföringspliktiga enligt JBL. Om ett bolag är bildat utesluter det SägL och JSL från tillämpning. BL anger dock inte klart vad som krävs för att ett bolag skall anses föreligga. Enighet råder dock om att följande tre rekvisit samtidigt måste vara för handen för att bolag skall anses bildat;

1) avtal,

2) gemensamt bolagsändamål samt

3) förpliktelse att verka för bolagsändamålet

För att kunna konstatera vad det är som skiljer det enkla bolaget från samäganderätten kommer bolagsrekvisiten granskas vart och ett för sig mer ingående.

5.1.1 Bolagsavtalet

För att ett enkelt bolag skall ha bildats krävs för det första ett avtal. Det finns inget formkrav uppställt för bolagsavtalet. Avtal kan till och med ingås konkludent mellan bolagsmännen.[125] Kravet på avtal

subjekt. Som ett led i detta skulle gränsen mellan handelsbolag och enkelt bolag dras vid registrering, och inte som idag, med bolagets verksamhet som grund. För att underlätta införandet av de nya företagsbeskattningsreglerna föreslogs även att enmansbolag skulle kunna bildas. Några av de grundläggandeprinciperna inom svensk bolagsrätt skulle således förändras. I Prop 1989/90:110 s 593 har dessa åtgärder dock uppskjutits på obestämd tid.

[123] Med näringsverksamhet avses yrkesmässigt driven verksamhet av ekonomisk art och av viss varaktighet. Nial, Svensk associationsrätt, s 41.

[124] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 350.

[125] Mattsson, Bolagskonstruktioner, s 31. När ett bolag bildas genom konkludent avtal kan det ibland endast konstateras att bolag är bildat med hjälp av bolagsändamålet. Bolagsavtalet har ej manifesterats i en uttrycklig överenskommelse utan endast

skall enligt Roos markera att det krävs aktivitet från bolagsmännens sida för att ett bolag skall vara bildat. Detta till skillnad mot andra lagreglerade gemenskapsformer såsom äktenskapet, dödsboet och i vissa fall samäganderätten.[126]

Det går inte att endast med förekomsten av ett avtal som grund bestämma huruvida ett rättsförhållande utgör enkelt bolag eller samäganderätt. Visserligen har många samäganderättsförhållanden sitt ursprung i annat än i ett avtal, men ingenting utesluter dock att samäganderätt uppkommer efter avtal. Detta visas i NJA 1918 s 214. I rättsfallet hade 11 hemmansägare avtalat om att tillsammans anlägga en vattenledning. Detta avtal konstituerade samäganderätt till den färdiga vattenledningen och SägL blev tillämplig på rättsförhållandet, vilket gjorde att nödvändig processgemenskap förelåg mellan delägarna.

Om samäganderätt föreligger kan samägarna reglera sitt förhållande genom avtal. Ett avtal mellan samägare kan, men behöver inte, förändra rättsförhållandet till ett enkelt bolag. Förutsättningen för ett bolag är att samtliga tre krav för bolagsbildning är uppfyllda. Det är således inte förekomsten av ett avtal som självt bestämmer om rättsförhållandet är enkelt bolag eller samäganderätt. Avgörande är istället främst syftet med avtalet.[127]

5.1.2 Bolagsändamålet

För att enkelt bolag skall föreligga krävs även ett gemensamt bolagsändamål för bolagsmännen. Med bolagsändamål avses det omedelbara syfte som skall tillgodoses med verksamheten som medel.[128] Ändamålet behöver inte vara av ekonomiskt art, men det är vanligast.[129] Det typiska bolagsändamålet är att skapa en vinst som skall fördelas mellan bolagsmännen. När vinstandel är utfäst, men det är tveksamt om den är tillräcklig för att göra rättsförhållandet till bolag, får andra omständigheter beaktas vid fastställelse huruvida för-

i bolagsmännens faktiska handlingar. Om avtal kan konstateras endast med hjälp av bolagsändamålet kan man fråga sig om parterna verkligen ingått ett avtal i juridisk mening. Detta är en intressant fråga som tyvärr inte kan utredas i denna skrift.

[126] Roos, Handelsbolag och enkla bolag, s 6.

[127] Mattsson, Bolagskonstruktioner, s 32.

[128] Nial, Svensk associationsrätt, s 32.

[129] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 43.

hållandet är ett bolag eller inte. Problem kan uppkomma t ex när A upplåter sin jordbruksfastighet till B mot dels viss andel i B:s vinst, dels en fast avgift. Frågan uppstår då om rättsförhållandet skall klassificeras som enkelt bolag eller arrende.[130] Omständigheter som kan föranleda att förhållandet är ett enkelt bolag är att A skall drabbas av den förlust som B gör, eller att A har medbestämmande- och kontrollrätt i B:s verksamhet.[131]

Om ändamålet med avtalet är ett annat än att skapa vinst krävs, för att bolag skall anses föreligga, att parterna är juridiskt förpliktade att verka för avtalets ändamål.[132]

Det är just avtalets ändamål som får avgöra om rättsförhållandet utgör ett enkelt bolag eller ett samäganderättsförhållande. Gränsen mellan de olika rättsförhållandena kan dock vara svår att dra även när ändamålet beaktas. Samäganderätt till viss egendom innebär i sig ett gemensamt intresse av egendomen och dess handhavande.[133] Hur rättsförhållandet klassificeras får bestämmas utifrån *vilket* det gemensamma ändamålet är. I praxis har gränsen mellan samäganderätt och enkelt bolag dragits så att avtal vars huvudsakliga syfte varit att skapa vinst för delägarna har klassificerats som enkla bolag. När det gemensamma ägandet däremot har mer privat syfte, t ex en sommarstuga som används av delägarna själva, klassas förhållandet som samäganderätt. Nedan kommer ett flertal rättsfall, i korthet, refereras för att belysa detta.

5.1.2.1 Bolagsändamålet illustrerat av rättsfall

NJA 1914 s 286: A och B hade 1903 inköpt en fastighet med tillhörande ångsåg, bräder, kaj m m. 1913 begärde A att fastigheten med "tillbehör" skulle säljas på offentlig auktion enligt SägL 6 §. HR:n biföll talan. HovR upphävde HR:s dom med motiveringen att vid inköpet 1903 måste antas att A och B slutit ett bolagsavtal om att köpa fastigheten och där driva sågverksrörelse. När bolag föreligger är SägL inte tillämpbar, SägL 19 §. HD gjorde ingen ändring. Domstolarna konstaterade således att A och B ingått ett konkludent avtal

[130] A a, s 55.
[131] A a, s 46.
[132] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 1 uppl, s 32.
[133] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 45 not 1.

om bolag där syftet var att driva sågverksrörelse och därigenom skapa ekonomisk vinst.

NJA 1945 s 341: Fyra personer, A, B, C och D, köpte 1938 gemensamt vissa fastigheter tillhörande det s k Burenskiöldska fideikommisset. I ett utförligt avtal reglerades parternas rättsförhållande. Däri bestämdes bl a hur intäkter och kostnader skulle delas, att SägL 6 § inte var tillämplig — försäljning av fastigheten på offentlig auktion kunde sålunda inte begäras av delägare — och att när någon delägare vill lämna förhållandet skulle andelen hembjudas till övriga delägare. 1941 tillsattes god man enligt SägL 3 § för att förvalta fastigheterna. A ansökte därefter om laga skifte för att få sin andel utbruten. Arbetet med detta inleddes av distriktslantmätaren. B, C och D ansåg att fastigheterna inte kunde skiftas med hänsyn till syftet vid inköpet. Syftet var att driva fastigheterna som en enhet och med tiden få ut högre avkastning än dittills. Skiftet kom under prövning av domstol. Ingen instans godkände skifte. HD uttalade att genom avtalet hade ett bolag bildats mellan A, B, C och D. Orsaken var att:

1) alla ägde 1/4 av förevarande fastigheter,

2) alla bolagsmän skulle i samma proportion bidraga till de kostnader som jordbruket orsakade i framtiden,

3) inkomsterna skulle delas efter samma grund som i 2),

4) innan någon utdelning av inkomster kunde ske skulle alla utgifter täckas och betryggande belopp avsättas för nästkommande kalenderårs utgifter.

A hade ingen rätt att begära upplösning av bolaget genom laga skifte. Av detta rättsfall kan slutsatsen dras att *när jordbruksfastighet inköps för att driva vinstgivande jord- eller skogsbruk uppkommer ett bolag.* Domstolen kunde konstatera att parternas faktiska syfte var att skapa vinst, varför ett enkelt bolag var för handen. Detta trots att delägarna vid inköpet ingått avtal där det framgick att de ansåg sig äga fastigheterna med samäganderätt och att häradsrätten 1941 tillsatt god man enligt SägL 3 § för förvaltning av fastigheterna.

SvJT 1971 rf s 12: Tre syskon, A, B och C, ägde tillsammans flera fastigheter. De förvaltades av A. A begärde att fastigheterna skulle säljas på offentlig auktion enligt SägL 6 §. HR:n biföll ansökan. Beslutet upphävdes av HovR. Samtliga fastigheter var uthyrda som fritidsfastigheter, detta hade enligt HovR skett i förvärvssyfte.

Syskonen ansågs därför ha bildat ett enkelt bolag, vars syfte var att i gemensamt intresse driva uthyrningsverksamhet.

NJA 1974 s 314: A, B och C köpte 1939 en mindre ö. 1942 slöt delägarna ett avtal. Däri sägs att fastigheten var inköpt för att användas som sportstuga av delägarna personligen. I avtalet anges också att ingen lott i fastigheten kan övergå till utomstående utan att andelen hembjuds till övriga delägare för inlösen till visst fastställt belopp. 1954 löste A ut C. 1970 dog B, A begärde då att dödsboet skulle överlåta sin andel i fastigheten till A mot avtalat belopp. Samtliga instanser kom fram till att rättsförhållandet mellan A, B och C var samäganderätt och inget enkelt bolag. Utfästelse om framtida överlåtelse av fast egendom har ingen rättsverkan i Sverige. Avtalet var ogiltigt och dödsboet hade ingen skyldighet att sälja sin andel till A mot tidigare fastställt belopp. I detta rättsfall hävdade A "enkelt bolag" för att kunna köpa andelen. Hembudsklausulen som åberopades av A är vanlig i bolagsavtal och är eventuellt civilrättsligt bindande oavsett JB:s formregler.[134] Domstolen såg återigen på syftet med avtalet och konstaterade att *det inte finns något som kan kallas gemensamt bolagsändamål när avtalets syfte enbart är privat.*

RH 1983:147: Det har tidigare varit ganska klart att ett rättsförhållande skall klassificeras som enkelt bolag när vinstsyfte kan konstateras, oavsett om parterna har avtalat om det eller inte. Rättsförhållanden med enbart privata syften har däremot klassificerats som samäganderätt. Denna grundprincip kan dock ifrågasättas efter RH 1983:147. Tolv personer ägde tillsammans två jordbruksfastigheter. Fastigheterna hade varit i släktens ägo sedan 1915. Olika släktmedlemmar hade genom tiderna haft andelar i fastigheterna. 1953 ingicks ett avtal om att driva gården gemensamt. Detta avtal har sedan dess gällt, oavsett ägarskiften. A ägde hälften av fastigheterna, han "arrenderade" själv jordbruket och drev övriga verksamheter, skogsbruk och grustäkt, för samtliga delägares räkning. Eventuellt överskott delades mellan delägarna efter andel. 1980 begärde B och C, som vardera ägde 3/48 av fastigheterna, att de skulle säljas på offentlig auktion. A bestred yrkandet och ansåg att rättsförhållandet utgjorde ett enkelt bolag och inte samäganderätt. TR lämnade ansökan utan bifall. HovR:n biföll talan, men referenten och ytterligare en

[134] Jfr HDs uttalande på s 316 i rättsfallet. Se även Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl s 381—382.

domare var skiljaktiga. HovR:ns motivering var att delägarna hade förvärvat sina andelar efter arv eller annat fång som hade grund i nära släktförhållande. Vid dessa fång föreligger en presumtion för samägande. Det fanns i målet inget som enligt HovR:n talade för att samäganderätten övergått till enkelt bolag. HD beviljade prövningstillstånd, men parterna förliktes och målet avskrevs från vidare handläggning. Om HD hade fått avgöra detta mål hade gränsdragningen mellan enkelt bolag och samäganderätt förmodligen klarnat betydligt.

5.1.3 Förpliktelse att verka för bolagsändamålet

För att ett enkelt bolag skall vara bildat krävs, utöver avtalet och bolagsändamålet, att bolagsmännen skall vara förpliktade att verka för det gemensamma bolagsändamålet.[135] Detta kan ske på olika sätt. Bolagsman kan tillskjuta pengar, insätta egendom — kanske en jordbruksfastighet, eller utföra arbetsprestationer. Bolagsmännens prestationer behöver inte vara av samma slag och inte heller av samma storlek.[136]

Kravet på förpliktelse att verka för bolagsändamålet anses vara uttunnat.[137] Kravet anses uppfyllt till och med när en bolagsman endast ansvarar för vissa förbindelser som ingås i verksamheten, eller för eventuell förlust.[138] Karlgren anser det gått så långt att han till och med är tveksam till huruvida kravet på förpliktelse att verka för bolagsändamålet bör upprätthållas.[139] Nial anser dock att förpliktelsekravet fyller en viktig funktion. Genom detta krav upprätthålls skillnaden mellan enkla bolag och rättsförhållanden där förpliktelse att verka för ändamålet inte finns.[140] Det kan illustreras med NJA 1910 s 344: A och B ingick 10/1 1906 avtal om att dela den nettoprovision som skulle utfalla i händelse av att någon av dem anlitades som ombud vid försäljning av vissa fastigheter. 1/5 1906 meddelade A genom notarius publicus till B att avtalet var uppsagt då inga affärer kommit till stånd. A sålde fastigheterna 6/11 1906

[135] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 49.
[136] A a, s 50.
[137] Karlgren, SvJT 1956 s 611.
[138] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 51.
[139] Karlgren, SvJT 1956 s 611.
[140] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 51.

såsom ombud för fastigheternas ägare. A fick provision om 12 000 kronor. B stämde A och yrkade att få 6 000 kronor med avtalet av 10/1 1906 som grund. HD kom fram till att avtalet mellan A och B inte innehöll någon förpliktelse att verka för försäljning av fastigheterna. Av den anledningen hade inget bolag bildats. A kunde därför inte stödja sig på den särskilda möjligheten att enligt ÄBL ensidigt säga upp avtalet. A blev skyldig att utbetala 6 000 kronor till B. Om flera personer har ett gemensamt ändamål, med ingen förpliktelse att verka för det, föreligger således inget enkelt bolag.

5.2 Följder av hur rättsförhållandet klassificeras

Av vad som framkommit här ovan uppkommer i vissa fall svårigheter vid avgörandet huruvida ett rättsförhållande utgör ett enkelt bolag eller samäganderätt. Distinktionen är dock betydelsefull då rättsföljderna till vissa delar skiljer sig åt beroende av hur rättsförhållandet klassificeras juridiskt. För att få en inblick i de skillnader, och likheter, som föreligger kommer jag att här kort presentera civilrättsliga och skatterättsliga följder vid enkelt bolag respektive samäganderätt. Vid jämförelsen används JSL:s samäganderättsregler.

5.2.1 Civilrättsliga följder[141]

Varken det enkla bolaget eller samäganderättsförhållandet är någon juridisk person.[142] Vid bolag betyder det att det är bolagsmännen direkt, och inte bolaget, som är de juridiskt berättigade och förpliktade. Ett enkelt bolag sägs av denna anledning endast vara ett internt rättsförhållande mellan bolagsmännen, som saknar verkan mot tredje man.[143]

Fysiska personer som brukar eller äger en jordbruksfastighet är *bokföringspliktiga* enligt JBL.[144] Samägare och bolagsmän har således samma skyldighet i detta avseende.

[141] Jfr tabell i kap 1.
[142] Roos, Handelsbolag och enkla bolag, s 12. Jfr ovan avsnitt 2.1.
[143] A a, s 12.
[144] Jfr ovan avsnitt 5.1.

Varje *förvaltningsåtgärd* i ett enkelt bolag kräver enligt BL 4:3 enighet. Undantag har gjorts för nödåtgärder.[145] Genom avtal, som kan vara konkludent,[146] kan bolagsmännen komma överens om att förvaltningen skall skötas på annat sätt. Enligt JSL bestäms de förvaltningsåtgärder som skall vidtas genom majoritetsbeslut av delägarna. Inbördes rättshandlingar kräver dock enighet.[147]

En bolagsman kan genom särskilt avtal få befogenhet att sköta bolagets förvaltning. Det betyder dock inte att samma bolagsman automatiskt har befogenhet att ingå ett *avtal med tredje* man som också binder övriga bolagsmän.[148] När avtal ingås blir nämligen bara de bolagsmän som deltar i avtalet berättigade och förpliktade mot tredje man. Detta enligt den tvingande regeln i BL 4:5. Som deltagande räknas den bolagsman som själv deltagit i avtalet och den som varit representerad genom fullmakt. Vid samäganderätt har ställföreträdaren behörighet att ingå avtal med tredje man, som binder samtliga delägare, utan särskild fullmakt.[149]

Då ett enkelt bolag inte är någon juridisk person är det bolagsmännen som själva äger den egendom som används i bolaget.[150] En bolagsman kan upplåta nyttjanderätt i hennes privata egendom till bolaget. Bolagsmännen kan även vara samägare till viss egendom som används i bolaget. När bolagsmännen samäger en jordbruksfastighet och nyttjar den i bolagsverksamheten kan varje bolagsman *överlåta sin andel i fastigheten* till tredje man med full verkan.[151] Om bolagsmannen genom överlåtelsen bryter mot bolagsavtalet kan hon bli skadeståndsskyldig och eventuellt föreligger även grund för uppsägning av bolagsavtalet.[152] En bolagsman bör inte kunna få bolagets nyttjanderätt i en jordbruksfastighet att upphöra genom att sälja sin andel.[153]

Enligt allmänna civilrättsliga principer bör följa att varje bolagsman har rätt att *överlåta sina förmögenhetsrättsliga anspråk* som upp-

[145] Jfr ovan avsnitt 2.1.
[146] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 356.
[147] Jfr ovan avsnitt 3.4.
[148] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 367.
[149] Jfr ovan avsnitt 3.5.1.
[150] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 376.
[151] A a, s 387—389.
[152] A a, s 387. BL 2:25.
[153] A a, s 389.

kommer i bolagsförhållandet. Detta regleras i BL 2:21, som bör kunna användas analogt för enkla bolag.[154] De anspråk som avses är de vinster och andra anspråk som kan uppkomma vid bolagets fortsatta verksamhet samt den andel som kan utfalla vid bolagsskifte.[155]

Vid samäganderättsförhållande kan varje delägare alltid fritt förfoga över sin andel. Jfr NJA 1974 s 314 där hembudsklausul ogiltigförklarades.

För att en ny bolagsman skall kunna *inträda* i ett enkelt bolag krävs samtliga befintliga bolagsmäns samtycke.[156] När en bolagsman vill *utträda* ur det enkla bolaget krävs att de övriga bolagsmännen samtycker.[157] I bolagsavtalet kan bolagsmännen ha överenskommit att andra regler skall gälla. Vid samäganderätt inträder, och lämnar, delägare samägarkretsen genom förvärv respektive överlåtelse av andel. Övriga delägare har inget inflytande i detta avseende.

Det enkla bolaget upphör genom en *likvidation*. Den inleds genom att en bolagsman säger upp bolagsavtalet. Det är endast bolagsavtal slutna för obestämd tid som kan sägas upp när som helst. Sex månader efter en sådan uppsägning skall bolaget träda i likvidation.[158] När viktigare grund föreligger kan ett bolagsavtal alltid sägas upp, varpå bolaget genast skall träda i likvidation.[159] Med "viktigare grund" avses sådant som rubbar en väsentlig förutsättning för bolagsavtalet.[160] Exempelvis kan en bolagsman ha begått ett väsentligt kontraktsbrott genom att sälja sin egendom som brukas i bolaget. Vid en sådan situation kan bolagsavtal som är slutna för bestämd tid eller för en viss bolagsmans livstid upphöra i förtid. Om inte annat avtalats mellan bolagsmännen skall bolaget likvideras när en bolagsman dör eller går i konkurs.[161] Likvidationens syfte är att avveckla bolagsförhållandet. Skulderna betalas och resterande tillgångar fördelas mellan bolagsmännen genom ett bolagsskifte.[162]

[154] A a, s 365.
[155] A a, s 366.
[156] BL 4:2 som hänvisar 2:2.
[157] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 365.
[158] BL 4:7 som hänvisar till 2:24.
[159] BL 4:7 som hänvisar till 2:25.
[160] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 265.
[161] BL 4:7 som hänvisar till 2:26, 27, 29 och 30.
[162] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 298.

Bolagsskiftet skall vara skriftligt.[163] Bolagsman kan hos rätten ansöka om att likvidator tillsätts.[164] Likvidatorn utför då likvidationen i bolagsmännens ställe. Bolaget är upplöst när bolagsskifte skett eller, i de fall då likvidator är tillsatt, när denne lämnat slutredovisning till alla bolagsmännen.[165] Samäganderättsförhållandet upphör när samma personer inte längre tillsammans äger jordbruksfastighet. Det kan ske efter frivilliga åtgärder eller efter försäljning på offentlig auktion.

5.2.2 Skatterättsliga följder

Från skatterättslig synvinkel har klassificeringen av ett rättsförhållande som enkelt bolag eller samäganderätt sällan någon betydelse.[166] Även i det enkla bolaget kan bolagsmännen äga den egendom som nyttjas i bolaget med samäganderätt (utan att samäganderättslagen blir giltig, SägL 19 §). Vid skatterättsliga bedömningar är det oftast frågan om hur äganderätten till egendomen är fördelad mellan de skattskyldiga som är det betydelsefulla.[167] Inkomster deklareras efter ägandeandel i jordbruksfastigheten. Bolagsmän kan dock genom bestämmelse i bolagsavtalet möjliggöra annan fördelning av bolagets inkomster.[168]

5.3 Kan tillämpning av JSL förvandla samäganderätt till enkelt bolag?

Ett rättsförhållande skall klassificeras som enkelt bolag när de juridiska förutsättningarna för ett sådant är uppfyllda. Avtal om enkelt bolag kan ingås konkludent, varför parterna inte alla gånger är medvetna om att de bildat ett enkelt bolag.[169] Enligt praxis synes

[163] BL 4:7 som hänvisar till 2:36.

[164] BL 4:7 st 2.

[165] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 412.

[166] Mattsson, Bolagskonstruktioner, s 39.

[167] A a, s 39.

[168] A a, s 139 och 144.

[169] Det bör påpekas att problematiken med samäganderätt kontra enkla bolag för delägare i praktiken uppstår först efter att en tvist mellan dem uppkommit. När delägarna själva är överens står det dem fritt att använda JSL:s regler trots att de egentligen kan sägas driva ett enkelt bolag gemensamt, där jordbruksfastighet ägs gemensamt. Detta kan ske utan uttrycklig överenskommelse, dvs konkludent. Vid en tvist där en av delägarna vill använda sig av JSL:s möjlighet att få fastigheten försålд på offentlig auktion måste domstolen dock ogilla talan om någon av de övriga

ett rättsförhållande klassificeras efter faktiska omständigheter och inte efter vad parterna själva kallar förhållandet.

JSL skall tillämpas på samäganderättsförhållande där minst tre personer äger en jordbruksfastighet. Lagens syfte är att dessa fastigheter skall förvaltas effektivare än tidigare. För att uppnå detta mål är delägarna skyldiga att utse en ställföreträdare. Denne skall representera dem mot tredje man. För att kunna ingå ett avtal med tredje man måste dock ställföreträdaren ha fått sin befogenhet fastställd av delägarna. Av den anledningen "tvingas" delägarna samman för att fatta beslut. De befogenheter delägarna bestämmer att ställföreträdaren skall ha återspeglar vad delägarna vill få ut av sitt samägande. Ställföreträdaren kan t ex få generell befogenhet att ingå de avtal som krävs för ett effektivt utnyttjande av den skogsmark som finns på fastigheten. Med utgångspunkt från en sådan befogenhet går det att tolka in ett konkludent avtal om bolag där ändamålet är att skapa ekonomisk vinst för delägarna.

Genom JSL:s ikraftträdande finns en möjlighet att fler rättsförhållanden än tidigare kommer att klassificeras som enkla bolag utan att parterna är medvetna om detta. Det kan bli följden då enkla bolag kan bildas genom konkludent avtal. När objektet för samägandet är en jordbruksfastighet finns ofta ekonomiska aspekter i ägandet. Dessutom bestäms förvaltningen av jordbruksfastighet till viss del av skötsellagarna.[170] Däri sägs att brukandet av fastigheten skall ske så att markens produktionsförmåga tas till vara på ett ändamålsenligt sätt. Detta betyder ofta att marken kommer att ge viss ekonomisk avkastning. Om det visar sig att delägarna har ett gemensamt ekonomiskt ändamål med sitt ägande uppstår ett enkelt bolag.

Genom JSL tvingas delägarna samman för att fatta en rad beslut. Ur dessa kan ett gemensamt ändamål eventuellt utläsas. JSL tvingar delägarna att bli mer aktiva, vilket i vissa fall kan leda till att samägarna kan anses bildat ett bolag. Om ett enkelt bolag bildats regleras förhållandet av BL. I den lagen finns en förvaltningsregel som motsvarar SägL:s. Enighet bland delägarna krävs för varje förvaltningsåtgärd. Det är förmodligen inte den följden lagstiftaren vill uppnå med JSL.

delägarna invänder att deras förhållande egentligen utgjort ett enkelt bolag, och domstolen finner att så är fallet.

[170] SFS 1979:429 1 § och SFS 1979:425 3 §.

6 Brukningsrätt upplåts till en delägare

6.1 Delägares brukande av jordbruksfastighet

När en jordbruksfastighet ägs av flera personer med samäganderätt är det vanligt att brukningsrätten till fastigheten upplåts till en av delägarna.[171] Hur brukningsrätten skall klassificeras juridiskt är beroende av upplåtelseavtalets innehåll.

Det är möjligt att upplåtelseavtalet uppfyller de krav som ställs på bolagsbildning enligt BL:s första kapitel.[172] Om så är fallet upphör JSL att vara tillämplig på delägarnas förhållande.[173] Därefter regleras förhållandet mellan delägarna av BL.

Bland delägarna kan någon utses att handha viss förvaltning av fastigheten. Uppdraget kan exempelvis ges åt ställföreträdaren. I ett sådant uppdrag kan ingå att ställföreträdaren skall bruka fastigheten. Om delägarna tillsammans delar på kostnader och eventuell avkastning, har de ingått ett förvaltningsavtal som regleras av JSL. Förvaltningsavtalet kan också innebära att alla delägarna skall delta i förvaltningen och sköta olika uppgifter.

Dessa två situationer utreds inte vidare här då deras konstruktioner inte är särskilt kontroversiella (när det konstaterats vad rättsförhållandet är för något). Mer komplicerat är det när upplåtelseavtalet följer reglerna för upplåtelse av arrende. Detta kapitel kommer därför ägnas åt situationen när avtalet är, eller liknar, ett arrendeavtal där delägarna upplåter "arrende" i samägd fastighet till en av delägarna.

Jag börjar med att presentera JB:s arrenderegler för att sedan i möjligaste mån applicera dem på samäganderättsförhållanden.

[171] Gewalli, SvJT 1982 s 338. Se det ovan redovisade fallet RH 1983:147.
[172] Jfr ovan avsnitt 5.
[173] SägL 19 §.

6.2 Arrende

Nyttjanderätt innebär rätt för en person att bruka annan tillhörig egendom.[174] En av olika nyttjanderätter är arrende, som i sin tur är upplåtelse av jord för nyttjande. Nyttjandet av jord måste åtminstone vara det huvudsakliga syftet.[175] Upplåtelsen måste ske mot vederlag för att JB:s arrenderegler skall kunna tillämpas.[176] Arrendeavtalet skall vidare vara skriftligt och innehålla samtliga avtalsvillkor.[177] Muntliga avtal är ogiltiga.[178] Vid arrende krävs att nyttjanderättshavaren, och inte ägaren, har upplåten mark i sin besittning.[179] Många av JB:s arrenderegler är tvingande. För att en regel skall vara dispositiv krävs att detta särskilt anges i lagtexten. Från en tvingande regel kan arrendenämnden bevilja dispens. Även dispensmöjligheten måste finnas angiven i lagen.

Det finns fyra olika arrendeformer. Jordbruks-, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende. Här kommer endast jordbruksarrende att behandlas.

Jordbruksarrende är upplåtelse av jord för brukande under viss tid.[180] Genom arrendeavtalet överlåter ägaren brukningsrätten till arrendatorn och ägarens möjlighet att utöva sin rätt begränsas därmed. Av det följer att upplåtelse av arrende är en förfogandeåtgärd.[181]

När "arrende" upplåts till en delägare är det ett typexempel på vad som i propositionen till JSL kallas inbördes förvaltningsavtal. "Sådana avtal (inbördes förvaltningsavtal, min parentes) förutsätter enighet mellan delägarna. För att delägare mot avgift skall få nyttja fastigheten eller en del av denna krävs alltså att delägarna är ense."[182] Upplåtelse av "arrende" till en delägare kräver sålunda enighet mellan delägarna då det är en inbördes rättshandling som rör fastigheten. Ställföreträdaren saknar behörighet att representera delägare mot varandra.

[174] Bergström m fl, Juridikens termer, 6:e upplagan.
[175] Bengtsson och Victorin, Nyttjanderätt, s 257.
[176] JB 8:1.
[177] JB 8:3.
[178] Bäärnhielm och Larsson, Jordbruksarrende, s 37.
[179] A a, s 13.
[180] JB 9:2.
[181] Jfr avsnitt 3.5.2 angående begreppet förfoga.
[182] Prop 1988/89:9 s 38.

6.3 Kan arrendeavtal ingås mellan samägare

Frågan är nu om delägarna kan upplåta arrende till en av delägarna med giltig verkan enligt JB:s regler. Frågan har varit livligt diskuterad i doktrinen. Upphovet till debatten är JB 7:9 — avtal om upplåtelse av andel har inte verkan som nyttjanderättsupplåtelse. Orsaken till lagstadgandet är att en rättighet, som här avses, kräver lokal fixering med anknytning till det rättsliga objektet.[183] Vid upplåtelse av ideell andel, som fallet är när en samägare upplåter sin andel, är lokaliseringskravet inte uppfyllt. Vid en sådan situation kan den upplåtna rättigheten inte utnyttjas. Förbudet mot andelsupplåtelse hindrar dock inte att *en* rättighet uppkommer i *hela* fastigheten, exempelvis om upplåtelsen genom likartade avtal med samtliga delägare kommer att omfatta samtliga andelar.[184]

Bäärnhielm och Larsson har med JB 7:9 som grund uttalat att avtal mellan delägare inte kan anses som arrende.[185]

Penser anser att varken arrende eller annan nyttjanderätt kan uppkomma när en delägare upplåter sin rätt i fastigheten till en annan delägare. Istället uppkommer ett bolagsförhållande när upplåtelseavtal ingås mellan delägarna.[186]

Moberg kommer fram till att den osäkerhet som finns angående frågan om upplåtelse till delägare kan vara arrende borde kunna lösas genom att "arrendatorn" skriver på kontraktet både som arrendator och jordägare.[187] Det kan då inte bli fråga om andelsupplåtelse, utan hela fastigheten anses utarrenderad.

Gewalli finner att om "arrendatorn" representerar hela fastigheten, dels såsom ägare av en andel, dels såsom nyttjanderättsinnehavare till övriga andelar, bör det inte finnas några materiella skäl mot arrende, om upplåtelsen sker mot vederlag.[188] JB:s arrenderegler blir därför gällande i förhållandet mellan "arrendatorn" och övriga delägare.

Bäärnhielm och Larsson har i en senare bok utvidgat sina tankar i detta ämne. De har kommit fram till att JB 7:9 inte främst riktar sig mot fallet där en samägare träffar arrendeavtal med övriga deläga-

[183] Prop 1970:20 Del B1, s 375.
[184] A a, s 375.
[185] Bäärnhielm och Larsson, Jordbruksarrende, s 13.
[186] Penser, TSA 1977 s 393. Jfr nedan avsnitt 6.7.
[187] Moberg, Jordbruksarrende, s 109.
[188] Gewalli, SvJT 1982 s 339.

re.[189] Om regeln skulle tolkas som att endast förvaltningsavtal eller bolagsavtal skulle kunna ingås i en situation där en delägare skall bruka hela fastigheten, då skulle "brukaren" få en omotiverat dålig ställning. Hon skulle sakna både besittningsskydd och skydd mot ny ägare. Det finns därför anledning att inte utan vidare jämställa andelsägares upplåtelse till meddelägare, där denne får besittning över hela egendomen, med övriga fall av andelsupplåtelse.[190] Andelsupplåtelse mellan delägare bör istället godtas som jordbruksarrende, åtminstone i förhållandet mellan parterna. Mot detta talar dock lagberedningens uttalande i prop 1970:20.[191] Där sägs att inbördes avtal om förvaltningen mellan samägare inte kan ha den innebörden att avtalet grundar t ex nyttjanderätt i egendom. Med tanke på den principiella skillnaden mellan förvaltningsavtal och arrendeavtal[192] anser Bäärnhielm och Larsson att lagberedningens uttalande inte utgör något hinder mot deras åsikt.[193]

Problemet huruvida giltigt arrendeavtal kan ingås mellan delägare ligger enligt min mening inte i tolkningen av JB 7:9 utan i själva begreppet *nyttjanderätt*. Det finns ingen strikt definition men det torde godtagas av de flesta att nyttjanderätt avser en *av annan än fastighetsägaren* utövad rättighet att begagna fastigheten på ett sätt som inte innebär ett ingrepp i fastighetens substans.[194] Ett grundläggande krav är således att nyttjanderätten skall vara inriktad på ett begagnande av annans fasta egendom. Från denna regel kan inga undantag göras enligt Westerlind.[195] Detta betyder att delägare inte kan arrendera samägd fastighet då det skulle innebära att hon arrenderade av sig själv.

Det finns stöd för Westerlinds åsikt i förarbetena till JB 7:9. Där sägs att en fullgången rättighet visserligen kan uppkomma när andelar upplåts, i de fall då upplåtelsen genom likartade avtal kommer att omfatta samtliga andelar. Den *utomstående*, som det poängteras, förvärvar dock bara ett sakrättsligt anspråk i fastigheten.[196] Med andra ord; annan person än delägare kan arrendera samägd fastighet när arrendet omfattar alla andelarna.

[189] Bäärnhielm och Larsson, Arrendelagen, s 7:13.
[190] Ibid.
[191] Prop 1970:20 Del B1, s 375.
[192] Jfr förfoga och förvalta, ovan avsnitt 3.5.2.
[193] Bäärnhielm och Larsson, Arrendelagen, s 7:14.
[194] Westerlind, Kommentar till JB kap 7, s 17.
[195] Ibid.
[196] Prop 1970:20 Del B1, s 375.

Då det inte är möjligt att arrendera av sig själv är det omöjligt att ingå ett arrendeavtal enligt JB:s regler där en delägare "arrenderar" den samägda jordbruksfastigheten. Delägarna har däremot möjlighet ingå ett vanligt civilrättsligt avtal där fastigheten upplåts till en delägare. Delägarna kan i upplåtelseavtalet bestämma att förhållandet parterna emellan skall regleras av JB:s arrenderegler. Ett sådant avtal kommer fortsättningsvis att kallas för *brukningsavtal.*

Kanske är det denna variant Bäärnhielm, Larsson och Gewalli tänkt på när de något vagt anger att JB:s arrenderegler skall gälla i förhållandet mellan delägarna.

Nial håller med om att det kan synas vara en egendomlig juridisk konstruktion att arrendera av sig själv, vilket blir följden när delägare arrenderar samägd fastighet. Om jordbruk drivs på fastigheten som en odelad enhet och arrendeavtalet är av sedvanlig beskaffenhet anser Nial att arrendeförhållandet lyder under arrendelagstiftningen.[197] Nial stöder sig dock på bara Gewalli.

Med hänsyn till vad som ovan sagts om begreppet nyttjanderätt anser jag att delägare *inte* kan arrendera den fastighet hon är samägare till.[198] Genom brukningsavtal mellan brukande delägare och övriga kan JB:s arrenderegler ändå bli gällande delägarna emellan. JB:s tvingande regler blir då dispositiva.

Det kan framgå av ett brukningsavtal direkt eller indirekt att JB:s arrenderegler skall gälla mellan delägarna. Om det framgår att delägarna avser en arrendeliknande upplåtelse bör JB:s regler tillämpas som avtalsinnehåll så länge inte annat särskilt framgår av avtalet. AvtL 36 § kan åberopas för att jämka eller ogiltigförklara ett brukningsavtal.

Nedan kommer den delägare som genom brukningsavtal erhållit ställning som "arrendator" kallas för "*brukaren*".

6.4 Uppsägning av brukande delägare

När delägare innehar samägd jordbruksfastighet p g a brukningsavtal innebär det när annat ej framgår av avtalet, enligt författarens mening, att samägarna kommit överens om att JB:s regler för

[197] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2:a uppl, s 350.

[198] När delägare inte kan, och inte har kunnat, ingå giltigt arrendeavtal dem emellan är det självklart att inte heller förordnad god man enligt SägL har kunnat upplåta arrende till en av delägarna. Gewalli har anfört en annan motsatt uppfattning — Gewalli, SvJT 1982 s 340.

arrende skall gälla mellan dem. Delägaren åtnjuter därför genom deras avtal det starka besittningsskydd som finns i JB för arrendatorer. Detta skydd består dels av skydd under avtalsperioden, dels av rätt till förlängning vid avtalsperiodens utgång.[199] Det är det senare som avses med besittningsskydd i arrenderätten. Reglerna för hur ett arrendeförhållande upphör kommer därför presenteras här.

För att ett jordbruksarrende skall upphöra att gälla vid en avtalsperiods utgång krävs att avtalet skriftligen sägs upp,[200] om avtalstiden överstiger ett år.[201] Om ingen uppsägning sker förlängs avtalet automatiskt.[202] Om jordägaren säger upp avtalet har arrendatorn som huvudregel rätt att få avtalet förlängt.[203] Om arrendatorn motsätter sig uppsägning måste jordägaren åberopa någon av de grunder som anges i JB 9:8 för att besittningsskyddet skall brytas. Om tvist uppkommer mellan jordägaren och arrendatorn skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden.[204] Genom brukningsavtalet har delägarna gjort JB:s regler gällande för avtalsparterna. Möjligheten att hänskjuta tvisten till arrendenämnden kan dock inte användas mellan brukaren och övriga delägare.[205]

Undantagsvis kan ett arrende upphöra i förtid. Det finns nio situationer där jordägaren har möjlighet att säga upp avtalet under arrendeperioden.[206] Här kommer endast förverkande att tas upp. För att avtalet skall upphöra att gälla i förtid krävs att jordägaren säger upp avtalet med förverkandeanledningen som grund.[207] Förverkandegrunderna är enligt JB 8:23; 1) Dröjsmål med betalning av arrendeavgiften, 2) Vanvård av arrendestället, 3) Arrendatorn nyttjar arrendestället till annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen, 4) Arrendatorn överlåter arrenderätten i strid med JB:s regler och 5) Arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet som var av synnerlig vikt för jordägaren. En tvist om förverkande av arrenderätten under avtalsperioden skall lösas i fastighetsdomstolen, JB 8:30 och

199 Svensson, Jordbruksarrende, s 255.
200 JB 8:8.
201 JB 9:3.
202 JB 9:3 st 2.
203 JB 9:8.
204 JB 9:10.
205 Jfr nedan avsnitt 6.5 st 2.
206 Moberg, Jordbruksarrende, s 44.
207 A a, s 45.

32.[208] Om delägare är brukare kan tvisten inte hänskjutas till fastighetsdomstol.[209]

Vid ett brukningsavtal kan, förutom JB:s regler, även de vanliga reglerna i AvtL användas för att ogiltigförklara ett avtal. Med AvtL 36 § kan därför ett oskäligt brukningsavtal jämkas eller ogiltigförklaras.

6.5 Tvist om brukningsavtalets fortsatta bestånd

I de fall där de övriga delägarna har rätt att med giltig verkan säga upp "brukaren" enligt JB ställer JSL till med vissa problem. Så är fallet oavsett om uppsägningen sker under eller i slutet av en avtalsperiod. Problemet är orsakat av JSL:s krav på enighet vid inbördes rättshandlingar mellan delägarna.[210] JSL är i detta avseende tvingande och kan inte sättas ur spel genom avtal mellan delägarna.[211] När en person som samtidigt är samägare och "brukare" av fastigheten skall sägas upp, är det en inbördes rättshandling mellan delägarna, en rättshandling som rör fastigheten. Enighet bland delägarna kan i en sådan situation knappast uppkomma förrän "brukaren" själv vill att brukningsavtalet skall upphöra. Tidpunkten när "brukaren" vill att brukningsavtalet skall upphöra behöver inte sammanfalla med den tidpunkt där övriga delägare vill detsamma. I extremfallet kan "brukaren" upphöra att betala "arrendeavgiften". Trots att klar förverkandegrund enligt JB då föreligger kan delägarna inte fatta ett giltigt beslut om uppsägning enligt JSL.

Vid en sådan situation kan delägarna inte använda de möjligheter JB ger för att lösa konflikten. Detta trots att delägarna har avtalat att JB:s regler skall gälla i förhållandet dem emellan. Arrendenämndens och fastighetsdomstolens sakliga behörighet bestäms nämligen i lag.[212] Parterna kan inte genom avtal, eller på annat sätt, göra dem behöriga.[213] Delägarna får istället väcka talan mot "brukaren" vid forum rei sitae (tingsrätten där fastigheten är belägen). Konflikten

[208] JB 8:30 och 32. Svensson, Jordbruksarrende, s 301.
[209] Jfr nedan avsnitt 6.5 st 2.
[210] JSL 5 § 2 st.
[211] JSL 1 § 2 st.
[212] Ekelöf, Rättegång I, s 69.
[213] Ekelöf, Rättegång II, s 23.

löses som ett vanligt tvistemål.[214] Som grund för sitt yrkande åberopar käranden det avtalsbrott som "brukaren" gjort sig skyldig till, exempelvis utebliven betalning. Endast bifall till fullgörelsetalan är exigibel.[215] Om delägarna är tveksamma huruvida "brukaren" kommer att respektera domen bör de därför föra en fullgörelsetalan.

Parallellt med tvistemålsprocessen gäller JSL som vanligt. Det betyder att en delägare när som helst under pågående process kan begära att den samägda fastigheten skall säljas på offentlig auktion.[216] Tingsrätten skall besluta att försäljning skall ske om inte övriga delägare kan visa synnerliga skäl för anstånd. I förarbetena sägs inte mycket om vad som kan utgöra synnerliga skäl.[217] Det är därför svårt att säga huruvida en pågående process om förverkande av brukningsavtal utgör sådana synnerliga skäl som motiverar ett anstånd.

6.6 Försäljning av fastighet där brukningsrätt upplåtits till delägare genom brukningsavtal

Den brukningsrätt som delägare erhåller vid ett brukningsavtal kan som ovan framgått inte bli ett giltigt arrende enligt JB:s regler. Trots detta kan "brukaren" erhålla ett gott besittningsskydd gentemot övriga delägare då JB:s regler kan bli tillämpliga mellan delägarna genom avtal. Nedan skall undersökas huruvida "brukarens" rätt även är sakrättsligt skyddat. Vad händer med brukarens rätt vid försäljning av hela fastigheten, eller vid försäljning av ideell andel i fastigheten? Först kommer försäljning av hela fastigheten behandlas och därefter försäljning av en ideell andel.

6.6.1 Försäljning av hela jordbruksfastigheten

För att en samägd fastighet i sin helhet skall kunna säljas krävs att samtliga delägare är överens om försäljning,[218] eller att en delägare

[214] Jfr NJA 1908 s 201 där två samägare krävde ersättning från övriga delägare för nyttjande av den samägda fastigheten.
[215] Ekelöf, Rättegång II, s 101.
[216] Vad som händer med brukningsavtalet vid en försäljning se nedan 6.6.
[217] Prop 1988/89, s 43.
[218] JSL 5 § 2 st.

har begärt försäljning av fastigheten på offentlig auktion.[219] Försäljning av samägd fastighet i dess helhet kan även aktualiseras efter en utmätning i hela fastigheten, utmätning av en delägares andel i fastigheten eller efter en delägares konkurs. Nedan skall utredas huruvida brukningsavtalet fortsätter att gälla efter försäljning, dvs huruvida "brukarens" rätt är sakrättsligt skyddad mot tredje man.

För att en rättighet, t ex brukningsrätt, skall vara sakrättsligt skyddad krävs enligt huvudregeln direkt stöd i lag eller rättspraxis.[220] För det jag ovan kallat brukningsavtal finns inga särskilda skrivna sakrättsregler. Detta betyder dock inte att brukningsavtalet alltid måste upphöra att gälla efter en försäljning av den samägda fastigheten. Parterna kan vid en frivillig överlåtelse avtala om att brukningsavtalet skall bestå efter försäljningen.[221] Detta kan ske genom att *förbehåll* om brukningsavtalet görs.[222] Förbehåll kan göras muntligt. Om förvärvaren godtar förbehållet blir hon naturligtvis bunden av dess innehåll. När "brukningsavtalet" skyddas pga förbehåll kan parterna sägas skapa ett "sakrättsligt" skydd genom ett obligationsrättsligt avtal.

Om brukningsavtal skall bestå efter försäljning finns det inga hinder mot att avtalsförhållandet mellan förvärvare och "brukare" klassificeras som *arrende*. "Brukaren" är efter överlåtelsen inte längre delägare i fastigheten. Om avtalet uppfyller JB:s övriga krav för arrende, t ex skriftlighet, blir brukningsavtalet efter överlåtelsen att anse som ett arrendeavtal, oavsett om ett nytt avtal skrivs eller inte.

Enligt JB kan vissa nyttjanderätter skyddas genom inskrivning i fastighetsboken. Inskrivning ger då ett absolut sakrättsligt skydd. Tyvärr är det inte möjligt att få brukningsavtal inskrivet och därför kan brukningsavtalet inte få ett egentligt sakrättsligt skydd.

Om en förvärvare är i ond tro om en rättighets bestånd vid ett förvärv, och rättigheten inte skyddas på annat sätt, kan rättigheten i vissa fall enligt lag bli bestående efter förvärvet pga den onda tron.[223] För brukningsavtal finns ingen lagregel med det innehållet. Det har i

[219] JSL 13 §.
[220] Hessler, Allmän sakrätt, s 314.
[221] Delägarna måste inbördes komma överens huruvida de vid försäljningen skall göra ett förbehåll som skyddar brukningsavtalet.
[222] Jfr JB 7:11. Vid förbehåll om nyttjanderätt kan nyttjanderättsinnehavaren åberopa förbehållet till sin fördel genom reglerna om tredjemansavtal.
[223] Jfr JB 7:14.

doktrinen diskuterats huruvida det i vissa fall utan lagstöd är motiverat att ge rättighetsinnehavare skydd mot förvärvare som varit i ond tro om rättighetens bestånd vid förvärvet.[224] Vid brukningsavtal anser jag att det finns fog för att analogt använda JB:s regel om ond tro.[225] Denna säger att om nyttjanderätt inte skall gälla mot förvärvaren av annan anledning, t ex förbehåll eller inskrivning, blir den gällande om förvärvaren vid överlåtelsen var i ond tro om nyttjanderätten. Att JB:s regel om ond tro skall användas analogt vid brukningsavtal kan motiveras på följande sätt. "Brukaren" kan inte vara delägare till fastigheten och arrendator till samma gård. Efter en försäljning är det däremot möjligt att "brukaren" blir arrendator och kommer att bli det automatiskt om förbehåll om brukningsavtalet godtas av förvärvaren. Om inget förbehåll görs men förvärvaren är i ond tro om brukningsavtalet finns det inga motiv för att förvärvaren skall komma i en bättre ställning än om en förvärvare är i ond tro om ett arrende. Istället kan förvärvarens onda tro jämföras med när förvärvaren godtagit ett förbehåll. Om förvärvaren är i ond tro om brukningsavtalet och inte gör något för att få avtalet att upphöra efter överlåtelsen bör det kunna tolkas som ett tyst godkännande av "brukarens" rätt i framtiden. Att en förvärvare på detta sätt kan bli bunden av brukningsavtalet vid ond tro betyder att förvärvaren inte kommer i sämre ställning än en förvärvare som är i ond tro om en nyttjanderätts bestånd. Om förvärvaren däremot inte skulle bli bunden av brukningsavtalet skulle hon omotiverat få en betydligt bättre ställning än en förvärvare av en fastighet där arrende är upplåten.

Vid en frivillig överlåtelse av samägd fastighet kan "brukaren" således komma att mista sin rätt om inget förbehåll görs och förvärvaren är i god tro vid överlåtelsen.

En samägd fastighet kan i vissa fall säljas på exekutiv auktion.[226] För det första kan så bli fallet om fastigheten utgör säkerhet för ett

[224] Jfr Forssell, Tredjemansskyddets gränser, s 208 ff, Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 3:e uppl, s 322 ff, m fl.

[225] JB 7:14. Att ondtroende förvärvare blir bundna av brukningsavtal kan inte sägas skada omsättningen. Det är endast ondtroende förvärvare som "drabbas" av brukningsavtalet.

[226] När jordbruksfastighet förvärvas på exekutiv auktion måste förvärvaren därefter ansöka och erhålla förvärvstillstånd enligt JFörvL. Om tillstånd inte erhålles föreligger skyldighet för förvärvaren att sälja fastigheten inom två år från dess att auktionen vunnit laga kraft. JFörv § 16.

lån och skulden inte kan betalas. För det andra kan exekutiv auktion bli följden om delägarna gemensamt är ansvariga för en skuld utan att fastigheten svarar som säkerhet. Om skulden inte betalas kan fastigheten efter *särskild begäran* utmätas och försäljas.[227] För det tredje kan fastighet utmätas och säljas exekutivt när utmätning är begärd i *en delägares andel*.[228] En delägares dåliga ekonomi kan drabba övriga delägare såtillvida att *hela* fastigheten kan komma att försäljas om utmätningssökanden, gäldenären eller övriga delägare begär att hela fastigheten skall säljas istället för enbart gäldenärens andel.[229] Om en sådan ansökan görs skall hela fastigheten säljas om detta inte strider mot SägL §§ 6 och 7.[230] Om en behörig person begär att hela fastigheten skall säljas kan således endast synnerliga skäl eller en klyvning av fastigheten förhindra en försäljning. Om en försäljning av fastigheten kommer till stånd betyder det naturligtvis inte att hela försäljningsbeloppet kommer gäldenären och hennes borgenärer till godo. På gäldenärens lott faller endast den andel av försäljningspriset som motsvarar hennes ideella andel i fastigheten.

I UB:s 12:e kapitel finns regler för hur exekutiv försäljning av fastighet skall gå till. Fastigheten kan säljas på auktion eller under hand. Det finns regler om vilka nyttjanderätter som automatiskt gäller efter försäljning och vilka som skall förbehållas vid försäljningen och därför fortsätta att gälla. Vid utarbetandet av lagen om exekutiv försäljning av fast egendom[231] föreslogs en regel om att rättighet som endast gäller i andel i fastighet inte skulle skyddas utan att förbehåll skett vid försäljningen. Någon sådan regel infördes dock ej då JB 7:9[232] ansågs göra denna överflödig. Om situationer som regeln avsåg trots allt uppstod fick den, enligt departements-

[227] UB 4:5. Fast egendom får endast efter särskild begäran utmätas för fordran som saknar förmånsrätt i egendomen.

[228] Då fastighet som framgått av noten ovan endast får utmätas efter särskilt begäran om fordran inte är förenad med förmånsrätt i fastigheten kommer i första hand annan egendom utmätas. Detta antagande förstärks vid utmätning av ideell andel i fastighet. Det är nämligen inte möjligt att inteckna del i fastighet, JB 22:2. (Inteckning eller upplåtelse av panträtt i hela fastigheten kräver enhälligt beslut av samtliga delägare, JSL § 3 st 2 p 2.) Utmätning i en delägares ideella andel i en fastighet torde av denna anledning vara ovanligt.

[229] UB 8:8.

[230] UB 8:8.

[231] SFS 1971:494.

[232] Nyttjanderätt kan ej upplåtas i andel.

chefen, lösas utan bestämmelse.[233] Brukningsavtal kan sägas utgöra en sådan situation som skulle ha reglerats av den uteblivna regeln. "Brukaren" utnyttjar övriga delägares andelar. Något lagstadgande som reglerar brukningsavtalets bestående efter exekutiv försäljning finns således inte. Den praktiska lösningen för brukningsavtal bör, enligt min mening, vara att det inte kvarstår efter exekutiv försäljning utan att förbehåll göres vid försäljningen. Om det saknas anledning att befara att brukningsavtalet utgör en ekonomisk belastning för fastigheten bör förbehåll om avtalet göras.[234] Om brukningsavtalet däremot kan anses som ekonomiskt betungande bör fastigheten ropas ut två gånger, först utan och sedan med förbehåll. Om andra budet är lika högt som första, eller högre, bör det antas. Om budet med förbehåll däremot är lägre bör "brukaren" få tillfälle att ta ställning till huruvida hon är villig att betala mellanskillnaden mellan buden så att det med förbehåll kan antas.[235] Att brukningsavtalet kan upphöra efter exekutiv försäljning kan ses som ett skydd för delägarnas borgenärer. Dessa skall inte drabbas av ekonomisk förlust med anledning av brukningsavtalet. De nyttjanderätter som enligt UB skall bestå efter försäljning är sådana med bättre rätt än exekutionsfordran.[236] Utmätningssökanden drabbas därför inte mer av nyttjanderätten än av vilka andra fordringar som helst med bättre förmånsrätt. "Brukarens" rätt är inte förenad med förmånsrätt.[237] Utmätningssökanden skall därför inte drabbas av lägre försäljningspris som kan bli följden om brukningsavtalet skall bestå efter försäljning. Om det visar sig att försäljningspriset inte blir lägre om förbehåll görs drabbas däremot inte utmätningssökanden och förbehåll kan göras. Om priset sjunker vid förbehåll kan "brukaren" betala mellanskillnaden och på så sätt hålla utmätningssökanden skadelös. Kronofogden får i varje enskilt fall ta ställning till hur den samägda fastigheten skall försäljas. Det finns som ovan framkommit inget stöd i lagtext för mitt förslag. När det är brukarens andel som utmäts finns det naturligtvis aldrig något utrymme för förbehåll vid försäljning av fastigheten.

[233] Prop 1971:20, s 223.
[234] Jfr UB 12:33.
[235] Jfr UB 12:39.
[236] UB 12:22 1 st.
[237] Jfr Förmånsrättslagen, särskilt 6 §.

Samägd jordbruksfastighet kan säljas efter konkurs. Den samägda fastigheten utgör som bekant ingen juridisk person varför det endast är delägarna personligen som kan gå i konkurs. Det är mindre troligt att samtliga dessa går i konkurs vid samma tillfälle. En delägares konkurs kan dock drabba övriga delägare. Från och med konkursbeslutet har den konkursdrabbade delägaren inte någon rätt att råda över sin egendom. Hon representeras från och med konkursbeslutet av en konkursförvaltare. Det är konkursförvaltaren som deltar i förvaltningen av den samägda fastigheten. Konkursförvaltaren övertar alla de rättigheter konkurssamägaren har enligt JSL. Detta innebär t ex att konkursförvaltare röstar i konkursgäldenärs ställe vid en omröstning. JSL och SägL gäller som vanligt under delägares konkurs. Försäljning av fastigheten på offentlig auktion kan begäras av delägare, men får dock inte verkställas av gode mannen så länge delägarens andel hör till hennes konkursbo.[238] Däremot kan konkursförvaltaren välja att sälja andelen på exekutiv auktion, och skall göra det om inget annat sätt är mer fördelaktigt.[239] Om egendom som ingår i konkursbo skall säljas exekutivt gäller UB:s regler,[240] vilket betyder att hela fastigheten kan komma att försäljas om konkursborgenär, konkursgäldenären, konkursförvaltaren eller övriga delägare begär det. Om hela fastigheten säljs kommer brukningsavtalet fortsätta att gälla under samma förutsättningar som vid exekutiv försäljning efter utmätning.

6.6.2 Försäljning av ideell andel i fastighet

Vid samäganderätt har varje delägare rätt att när som helst till vem som helst sälja sin ideella andel i fastigheten. Detta utan att samtycke krävs från övriga delägare, de behöver inte ens informeras om försäljningen. Ideell andel kan även säljas efter utmätning av en delägares andel eller efter delägares konkurs, om inte ansökan görs om att hela fastigheten skall säljas.[241] Vad händer med ett brukningsavtal vid försäljning av ideell andel? Om delägaren gör förbehåll om brukningsrätten kvarstår den naturligtvis. Genom att godta för-

[238] SägL 10 §.
[239] KonkL 8:1 och 8:6.
[240] UB 8:1 st 3, i tillämpliga delar. Jfr även KonkL 8:6.
[241] Jfr ovan 6.6.1.

behållet har förvärvaren även godtagit innehållet. Vad händer om förbehåll ej görs? Skall en delägares försäljning av sin andel som t ex motsvarar 1/6 i hela fastigheten kunna förorsaka att brukningsavtalet helt upphör?[242]

Nial har behandlat problemet i samband med att bolagsman säljer sin andel i samägd egendom där egendomen används i ett enkelt bolag. Nial anser att bolagets nyttjanderätt i egendomen bör kvarstå efter en delägares försäljning av sin ideella andel i egendom.[243] Med nyttjanderätt avser Nial det samma som jag här benämner brukningsavtal.[244] Att "nyttjanderätten" skall kvarstå efter försäljning av ideell andel stöder Nial på Hesslers uttalanden.

Hessler har behandlat frågan i samband med huruvida principen köp bryter legostämma även är tillämplig vid försäljning av andel i lös sak. Det bör påpekas att dessa slutsatser rör "verklig" nyttjanderätt i lös sak och inte brukningsavtal vid fast egendom. Hesslers åsikter är dock ändå av intresse då det han behandlat ligger nära vårt problem. Han anser att det vore egendomligt om försäljning av en delägares andel skulle få till följd att nyttjanderätt som gäller i hela egendomen utan vidare skulle bortfalla helt. Istället bör förvärvaren av en andel inträda i ett bestående rättsförhållande och underkasta sig det i dess helhet.[245] Detta bör bli följden oavsett om andelsöverlåtelsen sker frivilligt eller efter exekutiv försäljning.[246] Enligt Hessler synes således övervägande skäl tala för att nyttjanderätt skall

[242] Brukningsavtalet måste upphöra helt eller fortsätta att bestå fullt ut. Då delägare inte äger någon konkret del av fastigheten, utan en ideell andel, kan brukningsavtalet inte upphöra enbart i den nye delägarens andel.

[243] Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl s 389.

[244] Enkelt bolag är ingen juridisk person och kan därför t ex inte arrendera den fastighet där bolagsverksamheten bedrivs. Det är istället bolagsmännen personligen som är de berättigade och förpliktade. Nial utgår från att bolaget kan arrendera fastighet från en bolagsman. Han anser dock själv att det är en egendomligt juridisk konstruktion att arrendator, bolagsman/män även är jordägare. Nial godtar dock att detta är arrende och stödjer sig på Gewallis uttalande i SvJT 1982 s 338. — Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, s 350.

[245] Hessler, Allmän sakrätt, s 310, 311. Jfr SkbrL 3:27 och SjöL 53 §.

[246] Hessler, Allmän sakrätt, s 311. Hessler ger även andra förslag till lösningar på frågan, lösningar han själv anser mindre lämpliga. Om nyttjanderätten skall upphöra vid försäljning av andel uppstår problem att fastställa vem som är skadeståndsskyldig gentemot nyttjanderättsinnehavaren. Skall samtliga delägare vara det, eller endast den skadevållande. Om nyttjanderättens bestånd skall göras beroende av hur stor andel som överlåtits måste en gräns bestämmas för när nyttjanderätt skall bestå respektive upphöra. — Hessler, s 311.

kvarstå i hela egendomen efter en försäljning av en andel.[247] Detta även om inget särskilt förbehåll gjorts om nyttjanderätten.

Hesslers slutsatser har accepterats av doktrinen.[248] Walin m fl påpekar att då upplåtelse av nyttjanderätt i samägd egendom kräver samfällt handlande av delägarna bör de även agera samfällt för att få upplåtelsen att upphöra gälla.[249] Detta påpekande anser jag bör gälla även inbördes rättshandlingar mellan delägare till flerägd jordbruksfastighet.

När ideell andel i fastighet skall säljas exekutivt gäller inte reglerna för försäljning av fast egendom, utan reglerna för lös egendom.[250] Detta betyder att Hesslers teori om försäljning av andel i lös egendom även kan gälla exekutiv försäljning av ideell andel i fast egendom. Det sakrättsliga skyddet är normalt svagare vid exekutiv försäljning än vid frivillig försäljning. Detta för att ge borgenärerna ett starkare skydd. Om nyttjanderätt till viss egendom kvarstår efter exekutiv försäljning av andel bör nyttjanderätten även kvarstå efter en frivillig försäljning av ideell andel. Hesslers argument för att låta nyttjanderätt kvarstå efter försäljning av andel — förvärvaren inträder i bestående rättsförhållande och får underkasta sig det i dess helhet — betyder, enligt min mening, att även ett brukningsavtal bör kvarstå efter försäljning av en andel.[251]

Enligt min mening finns inga invändningar att göra mot Hesslers påstående att nyttjanderätt kvarstår efter försäljning, frivillig eller exekutiv, av andel i lös egendom. Jag anser att detta även bör gälla brukningsavtal efter försäljning, frivillig eller exekutiv, av andel i samägd fastighet. Brukningsavtal kan ej upplåtas utan att samtliga delägare är överens. Brukningsavtalet bör därför inte kunna upphöra genom att en delägare säljer sin andel. Om brukningsavtalet skulle upphöra efter försäljning av andel skulle det kunna utnyttjas för att kringgå det besittningsskydd som delägarna avtalat om genom att göra JB:s arrenderegler tillämpliga på förhållandet. Vid försäljning av andel bör det istället anses att förvärvaren inträder i det bestående

[247] Hessler, Allmän sakrätt, s 311.

[248] Jfr t ex SOU 1973:22, s 239 och Walin, Utsökningsbalken m m, nedan kallad UB Kom, s 265.

[249] UB Kom, s 265 i not.

[250] UB 8:9 st 2, UB Kom, s 279 och 346.

[251] Jfr Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, s 389, där han använder Hesslers teori vid delägares försäljning av andel i jordbruksfastighet.

samäganderättsförhållandet och får underkasta sig det. Förvärvaren av ideell andel kan därför bara få brukningsavtalet att upphöra på det sätt som beskrivits ovan i 6.4 och 6.5.

6.7 "Brukningsavtal" jämfört med enkelt bolag

I avsnitt 6.3 framkom att Penser anser att när samägare upplåter "jordbruksarrende" till en av delägarna uppstår alltid ett bolag.[252] Med utgångspunkt från de tre krav som uppställs för att ett bolag skall anses föreligga skall här undersökas om det finns någon grund i Pensers påstående.

Vid brukningsavtal har delägarna ingått ett *avtal*. Det första kravet för ett bolag är således uppfyllt. Brukningsavtalets *ändamål* är att en delägare skall kunna utnyttja jordbruksfastigheten som om hon vore arrendator, samt att delägarna tillsammans skall slippa att omhänderha brukandet. Duger detta syfte som gemensamt bolagsändamål? Syftet är inte att delägarna genom "brukarens" arbete skall få dela på den vinst som uppkommer genom det arbetet. "Brukaren" betalar istället en fast avgift till övriga delägare för de rättigheter hon erhåller genom avtalet. Avgiftens syfte är att ersätta delägarna för den inskränkning i äganderätten som brukningsavtalet innebär.[253] När vinstdelning inte framstår som ett klart bolagsändamål kan andra omständigheter visa att rättsförhållandet ändå är ett bolag. Det krävs dock viss vinstdelning för att dessa omständigheter skall kunna "hjälpa till". När "brukaren" enbart betalar en fast avgift, som utgår oberoende av om hennes brukande ger vinst eller förlust, finns inte den möjligheten. Ändamålet med brukningsavtalet är då inte att skapa vinst för delägarna. Det gemensamma syftet kan inte heller klassificeras som ideellt. "Brukaren" får betala för sin rätt.

Om "brukaren" i brukningsavtalet varit en utomstående hade rättsförhållandet bedömts som arrende. Det är därför inte ändamålsenligt att avtal mellan delägare, där JB:s arrenderegler är avsedda att tillämpas, skall klassificeras som enkelt bolag. Vid brukningsavtal är det viktigt att arrendelagstiftningens sociala skyddsregler gäller för "brukaren". Detta är viktigare än att BL:s skyddsregler, bl a om upp-

[252] Penser, TSA 1977 s 393.

[253] Avgiften kan ibland ha en annan karaktär än den jag här avser, frågan får då prövas om avtalet konstituerar ett bolag i det enskilda fallet.

lösning av bolaget när förutsättning för bolaget väsentligen rubbats, gäller till förmån för samtliga delägare.[254] Delägarna är vid brukningsavtalet skyddade av reglerna om förverkande när "brukaren" missköter sig. JSL ger dessutom alltid delägarna möjlighet att begära försäljning av fastigheten på offentlig auktion.

Det sista kravet för enkelt bolag är *förpliktelse* att verka för det gemensamma ändamålet. Vid brukningsavtalet finns det enligt min mening inget sådant gemensamt ändamål vilket krävs för ett bolag, varför det sista kravet är utan betydelse.

Med utgångspunkt från detta och de rättsfall som är refererade ovan i avsnitt 5.1.2.1 anser jag inte att brukningsavtal mellan delägare måste medföra att ett enkelt bolag bildats.

6.8 Sammanfattning

När flera personer samäger en jordbruksfastighet torde en praktisk och vanligt förekommande lösning av jordbrukets förvaltning vara att en av delägarna får "arrendera" fastigheten. Situationen kan naturligtvis förekomma även när samägarna är färre än tre, men är förmodligen vanligast när de är fler än två.[255]

Jag anser att det är underligt att det inte finns någon klar och fullständig juridisk lösning på vad som egentligen händer när delägare "arrenderar" sin egen jordbruksfastighet. Detta trots att situationen är vanlig.[256] Det är inte tillfredsställande att som Penser påstå att så fort samägare upplåter den gemensamt ägda marken till en av delägarna blir det ett bolag. För att ett bolag skall vara bildat krävs att avtalet uppfyller vissa minimikrav. Brukningsavtalet uppfyller sällan dessa krav. Det är även mindre lämpligt att som Bäärnhielm, Larsson och Gewalli säga att arrende uppstår *mellan* parterna. Ett avtal måste enligt min mening antingen vara att anse som arrende fullt ut eller annars inte alls vara något arrende. Jag har i mitt förslag till lösning förkastat idén att arrende kan upplåtas till delägare. Orsaken är att det är omöjligt att arrendera av sig själv. Genom ett upplåtelseavtal kan en delägare dock komma i besittning av hela fastigheten. I upp-

[254] Jfr Nial, Om handelsbolag och enkla bolag, 2 uppl, s 55.
[255] Om samägarna bara är två bor de ofta tillsammans och inga problem uppstår om hur och vem som skall bruka fastigheten. Samägarna är då ofta makar eller sambor.
[256] Gewalli, SvJT 1982 s 338.

låtelseavtalet kan delägarna bestämma att parternas förhållande skall regleras av JB:s arrenderegler. På det sättet erhåller "brukaren" samma starka besittningsskydd gentemot övriga delägare som en arrendator. Om tvist uppstår mellan delägarna huruvida brukningsavtalet skall upphöra att gälla kan den lösas i tingsrätt som ett vanligt tvistemål.[257] På det sättet erhåller "brukaren" inte heller en bättre ställning än vad en arrendator har enligt JB.

Upplåtelseavtal mellan delägare bör enligt min mening, för att undvika tvister, göras skriftligt och innehålla en klausul som hänvisar till JB:s arrenderegler. Det blir då ett brukningsavtal med de konsekvenser som jag redogjort för ovan. Vid varje upplåtelseavtal mellan delägare bör det dock kunna presumeras att parterna avser att JB:s arrenderegler skall bli tillämpliga, så länge inte annat framgår av avtalet. De avtal som redan idag gäller bör klassificeras som brukningsavtal om det av avtalet framgår att parternas syfte är att JB:s arrenderegler skall reglera förhållandet.

Gentemot övriga delägare kan brukaren genom brukningsavtal erhålla ett gott besittningsskydd. Om fastigheten däremot säljs till en utomstående krävs att förbehåll om brukningsavtalets fortsatta bestånd skett vid försäljningen, eller att det kan konstateras att köparen var i ond tro om brukningsavtalet vid köpet för att brukaren skall vara säker på sin rätt. Om fastigheten säljs exekutivt blir skyddet för borgenärerna avgörande huruvida försäljning av fastigheten skall göras med förbehåll om brukningsavtalet eller inte. Det är nämligen inte rimligt att borgenärerna förlorar till fördel för en delägare.

Delägares försäljning av andel får däremot ingen inverkan på brukningsavtalet. Detta oavsett om försäljning sker frivilligt eller exekutivt. Brukningsavtal kan endast ingås när delägarna är ense och det skall därför också krävas enighet för avtalets upphörande.[258]

[257] Tvist om brukningsavtal löses i tingsrätt, ej i arrendenämnd eller fastighetsdomstol. Enligt JB skall arrendetvister föras till arrendenämnd respektive fastighetsdomstol. Brukningsavtal är inget arrende och tvist måste därför lösas i tingsrätt.

[258] Om enighet ej kan uppnås kan avtalet endast sägas upp efter kontraktsbrott från någon av parterna. En annan utväg är att en delägare begär att fastigheten säljs på offentlig auktion. Huruvida förbehåll för brukningsavtalet då skall göras eller ej får den gode mannen avgöra.

Källförteckning

Författningar

Lag (1895:64) om Handelsbolag och Enkla bolag
Lag (1904:48) om samäganderätt
Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Rättegångsbalken (1942:740)
Lag (1944:181) handläggning av domstolsärenden
Taxeringslag (1956:623)
Brottsbalken (1962:700)
Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Jordabalken (1971:1209)
Skadeståndslag (1972:207)
Bokföringslag (1976:125)
Jordbruksbokföringslag (1979:141)
Jordförvärvslag (1979:230)
Lag (1979:425) om skötsel av jordbruksmark
Skogsvårdslag (1979:429)
Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter
Jordförvärvsförordningen (1991:736)

Offentligt tryck

SOU 1971:2	Dödsboägande och samägande av jordbruksfastigheter m m
SOU 1973:22	Utsökningsbalk
SOU 1977:93	Ny Jordförvärvslag
SOU 1981:81	Skogsindustrins virkesförsörjning
SOU 1981:91	Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall
SOU 1983:71	Bättre struktur i jord- och skogsbruk
Prop 1904:86	Förslag till lag om samäganderätt
Prop 1970:20	Förslag till Jordabalk

Prop 1971:20	Förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom m m
Prop 1988/89:9	Om dödsboägande och samägande av jordbruksfastighet m m
Prop 1990/91:47	Om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1992
Prop 1990/91:155	lag om ändring i jordförvärvslagen

NJA II 1925 nr. 12 Ändring i lagstiftningen om handelsbolag och enkelt bolags likvidation

Anförd litteratur

Bengtsson, B. Victorin, A. Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 4:e uppl, Norstedts, Stockholm 1991.

Bergström, S. m fl Juridikens termer, 6:e uppl, Esselte Studium, Stockholm 1983.

Bäärnhielm, M. Larsson, S. Arrendelagen, Norstedts, Stockholm 1985.

— Jordbruksarrende, Norstedts, Stockholm 1972.

Ekelöf, P O. Rättegång I, 6:e uppl, Norstedts, Stockholm 1980.

— Rättegång II, 7:e uppl, Norstedts, Stockholm 1985.

Forssell, H. Tredjemansskyddets gränser: en studie av principen köp bryter lega och indelningen i sakrätter och obligatoriska rättigheter, Norstedts Stockholm 1976.

Gewalli, L. Är andelsupplåtelse arrende? SvJT 1982 s 338.

Hessler, H. Allmän sakrätt. Om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer, Norstedts, Stockholm 1973.

Håstad, T. Sakrätt avseende lös egendom, 3:e uppl med suppl, Norstedts, Stockholm 1988.

— Sakrätt avseende lös egendom, 4:e omarb uppl med suppl, Norstedts, Stockholm 1990.

Karlgren, H En bok om bolag. Några radanteckningar, SvJT 1956 s 609.

Lamm, K. Bidrag till läran om Enkla bolag och Handelsbolag enligt svensk rätt, 1911.

Lange, J. Samäganderätt till fastighet, Uppsats i tillämpade studier, Uppsala VT 1975.

Mattsson, N. Bolagskonstruktioner och Beskattningseffekter, Norstedts, Lund 1974.

Moberg, R. Jordbruksarrende, 2:a uppl, LTs förlag, Kristianstad 1985.
Nial, H. Om handelsbolag och enkla bolag, 1:a uppl, Norstedts, Stockholm 1955.
— Om handelsbolag och enkla bolag, 2:a uppl, Norstedts, Stockholm 1983.
— Svensk associationsrätt i huvuddrag, 3:e uppl, Norstedts, Stockholm 1985.
Olsson, F-E. Bostad med samäganderätt, Bokförlaget Dialog, Lund 1979.
Penser, W. Några spörsmål beträffande arrendeavtal, slutna med fler jordägare eller med fler arrendatorer, TSA 1977 s 393.
Roos, C M. Handelsbolag och enkla bolag, 9:e uppl, JF i Lund, Lund 1981.
Svensson, S-R. Handbok om Jordbruksarrende, Löjdqvist, Tierp 1986.
Undén, Ö. Svensk sakrätt i lös egendom, 10:e uppl, LiberLäromedel, Lund 1976.
Walin, G. Gregow, T. Löfmarck, P. Utsökningsbalken och promulgationslag m m. En kommentar, 2 uppl, Norstedts, Stockholm 1987.
Westerlind, P. Kommentar till Jordabalken 7 kap, Norstedts, Stockholm 1984.
Wibe, S. Jordförvärvslagen. Utredning på uppdrag av chefen för jordbruksdepartementet Dnr 1839/89.

Rättsfall

NJA 1908 s 201
NJA 1910 s 344
NJA 1914 s 286
NJA 1918 s 241
NJA 1945 s 341
NJA 1966 s 66
NJA 1974 s 314
NJA 1977 s 160

SvJT 1971 rf s 12
RH 1982:135
RH 1983:147

Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter (1989:31)

Inledande bestämmelser

1 § Om fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av minst tre gemensamt, tillämpas denna lag i stället för 2–6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Avtal som strider mot denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 9–11 §§.

Ställföreträdare

2 § Delägarna i fastigheten skall utse en ställföreträdare. Valet av ställföreträdare skall för anteckning i fastighetsboken anmälas skriftligen till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger. Anmälan skall vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom på heder och samvete att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid valet av ställföreträdare.

Om anmälan enligt första stycket inte har gjorts eller om den som anmälts som ställföreträdare har avlidit, skall rätten på den ort där fastigheten ligger efter anmälan av myndighet eller delägare förordna en ställföreträdare. Om en ställföreträdare begär det, skall rätten förordna en ny ställföreträdare i hans ställe. Innan en ställföreträdare förordnas skall delägarna ges tillfälle att yttra sig, om det är möjligt. När rätten har förordnat en ställföreträdare, skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten.

Delägarna kan när som helst utse en ny ställföreträdare i stället för en ställföreträdare som tidigare har anmälts eller förordnats. Därvid gäller första stycket.

Vid byte av ställföreträdare består den tidigare ställföreträdarens uppdrag till dess att den nye ställföreträdaren har antecknats i fastighetsboken.

3 § Ställföreträdaren svarar för den löpande förvaltningen av fastigheten enligt de riktlinjer och anvisningar som delägarna meddelar.

Ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna mot tredje man i angelägenheter som rör fastigheten. Han är dock inte på grund av denna lag behörig att

1. överlåta fastigheten eller en del av den,
2. inteckna eller pantsätta fastigheten,
3. upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten, om avtalet gäller för längre tid än fem år eller för i någons livstid eller om det kan bli förlängt på begäran av nyttjanderättshavaren.

4 § En rättshandling som ställföreträdaren har företagit för delägarna är inte gällande mot dem, om ställföreträdaren har överskridit sin befogenhet och den mot vilken rättshandlingen företogs insåg eller borde ha insett att befogenheten överskreds.

Beslut av delägarna

5 § Som beslut i frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna gäller den mening som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Därvid räknas varje delägares röstetal efter hans andel i fastigheten. Vid lika röstetal beslutar ställföreträdaren.

Beslut i frågor där ställföreträdaren inte har behörighet att företräda delägarna kräver enighet bland delägarna.

Vid val av ställföreträdare utses den som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Har Flera fått lika röstetal, avgörs valet genom lottning.

6 § Varje delägare kan rösta skriftligen eller muntligen. Samtliga delägare skall få skälig tid på sig innan omröstningen äger rum.

Ställföreträdaren skall underrätta delägarna om resultatet av omröstningen.

7 § Ett beslut enligt 5 § första stycket får inte innebära att ställföreträdaren skall företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt delägare eller annan till nackdel för annan delägare.

Övriga bestämmelser

8 § Pengar och andra tillgångar som ställföreträdaren har hand om för delägarnas räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

9 § Om ett beslut enligt denna lag föranleder kostnader eller om sådana uppkommer på annat sätt till följd av lagen, skall kostnaderna ersättas av delägarna i förhållande till deras andelar.

10 § Senast den 31 januari varje år skall ställföreträdaren lämna redovisning till delägarna över förvaltningen under det föregående kalenderåret. Om delägarna begär det, skall redovisningen göras skriftligen. För granskning av redovisningen har delägarna rätt att ta del av räkenskapshandlingarna.

11 § Ställföreträdaren har rätt till skälig ersättning för sitt arbete samt för tidsspillan och utlägg.

12 § Ställföreträdare som vid fullgörande av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar delägare skada skall ersätta skadan. Detsamma gäller delägare som vid tillämpning av denna lag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar annan delägare skada. Skadeståndet kan jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till handlingens beskaffenhet, skadans storlek och omständigheterna i övrigt.

Skall flera ersätta samma skada, svarar de solidariskt för skadeståndet i den mån inte skadeståndsskyldigheten har jämkats för någon av dem enligt första

stycket. Vad någon har betalat i skadestånd får krävas åter av de andra efter vad som är skäligt.

Talan enligt första stycket som inte grundas på brott skall väckas inom ett år efter det att ställföreträdaren har avgett en sådan redogörelse som anges i 10 §. Väcks inte talan inom denna tid är rätten till ersättning förlorad.

13 § Varje delägare kan hos rätten begära att fastigheten för gemensam räkning försäljs på offentlig auktion. Rätten skall dock inte besluta om försäljning, om någon av de andra delägarna visar synnerliga skäl för anstånd.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

Lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (1989:32)

Enligt riksdagens beslut föreskrivs att 19 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt skall ha följande lydelse.

19 § Vad i denna lag finnes stadgat äge ej tillämpning å sådan samfällighet, som avses i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, eller å sådan allmänning; som avses i lagen (1952:166) om häradsallmänningar eller lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna; ej heller vare i något fall lagens föreskrifter tillämpliga i fråga om bildande av jaktvårdsområde, bestående av allenast en fastighet, eller av fiskevårdsområde, omfattande allenast en fastighet eller det till allenast en fastighet hörande fisket.

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser. I fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och som ägs av minst tre gemensamt gäller särskilda bestämmelser i stället för 2—6 §§.

Bestämmelserna i 15 kap. 15 § föräldrabalken skall inte tillämpas i fråga om försäljning enligt denna lag av samfälld fast egendom, som till någon del ägs av omyndig eller omfattas av ett förvaltarskap enligt föräldrabalken.

Jordförvärvslagen (1979:230)

Inledande bestämmelser

1 § I denna lag avses med

lantbruksegendom: fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet,

glesbygd: stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas,

omarronderingsområde: område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.

Regeringen bestämmer vilka kommuner eller delar av kommuner som skall vara glesbygd och omarronderingsområden. *Lag 1991:670.*

2 § Lagen gäller förvärv av lantbruksegendom som sker genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening,
4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

Lagen gäller också då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo i vilket ingår lantbruksegendom eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på någon annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller en del av den. *Lag 1991:670.*

3 § Lagen gäller inte

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av regeringen, länsstyrelsen eller statens jordbruksverk,
2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,
3. om kommun förvärvar egendomen från staten eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,
6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,

8. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 16 §. *Lag 1991:669.*

3 a § Tillstånd enligt denna lag fordras för förvärv av lantbruksegendom om

1. förvärvet avser egendom i glesbygd och 3 b § inte är tillämplig,
2. förvärvet avser egendom i omarronderingsområde, eller
3. förvärvaren är juridisk person.

Tillstånd fordras dock inte om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion. *Lag 1991:670.*

3 b § Utan tillstånd enligt denna lag får egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde förvärvas av

1. den som i minst ett halvår har varit bosatt i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen,
2. den som i ett särskilt åtagande förbinder sig att vara bosatt på fastigheten.

Anmälan om förvärvet skall göras till länsstyrelsen.

Åtagande om bosättning skall göras i anmälan. Åtagandet skall innebära att förvärvaren inom sex månader från förvärvet skall bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år. *Lag 1991:670.*

Förvärvstillstånd

4 § Tillstånd till förvärv av egendom i glesbygd får vägras, om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten.

Tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde får vägras, om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen. *Lag 1991:670.*

5 § Juridisk person får lämnas förvärvstillstånd endast om

1. förvärvaren avstår eller kan antas komma att avstå egendom som är av betydelse för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering och i storlek eller värde ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet,
2. förvärvet medför att egendom som redan tillhör förvärvaren blir mer ändamålsenlig,
3. egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,
4. annat särskilt skäl föreligger.

Avser förvärvet huvudsakligen skogsmark och är förvärvaren juridisk person som bedriver skogsindustriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs, får utan hinder av första stycket tillstånd lämnas, om inte egendomen bör ägas och brukas av någon annan juridisk person som redan be-

driver skogsindustriell verksamhet på orten av betydelse för sysselsättningen där:

Tillstånd enligt andra stycket får inte meddelas om egendomen med hänsyn till ortsförhållandena bör ägas och brukas av en fysisk person som är bosatt på orten. *Lag 1987:468.*

6 § och 7 § har upphävts genom lag 1991:670.

8 § Kommun får inte vägras tillstånd till förvärv av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen till någon del krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Lag 1987:468.*

Övriga bestämmelser

9 § Fråga om tillstånd enligt denna lag prövas av länsstyrelsen, om inte regeringen föreskriver att prövningen skall göras av jordbruksverket. *Lag 1991:669.*

10 § I beslut om tillstånd att förvärva egendom i glesbygd inom om arronderingsområde får tillståndsmyndigheten efter åtagande av förvärvaren förelägga denne att inom sex månader från tillståndet bosätta sig på fastigheten och därefter bo på den i minst fem år. *Lag 1991:670.*

10 a § Iakttar en förvärvare inte ett föreläggande enligt 10 § eller uppfyller en förvärvare inte sitt åtagande om bosättning enligt 3 b eller överlåter han egendomen före femårstidens utgång, får staten lösa egendomen, om det inte är oskäligt.

Länsstyrelsen skall genast anmäla till jordbruksverket om förutsättningar för att lösa egendomen föreligger. *Lag 1991:670.*

11 § Tillståndsmyndigheten kan i beslut om förvärvstillstånd ålägga förvärvaren att inom viss tid ansöka om viss fastighetsbildning som berör den egendom som avses med förvärvet eller att vidta åtgärd som behövs med hänsyn till naturvården eller skogsvården.

Fullgör inte förvärvaren vad som åligger honom enligt första stycket, kan länsstyrelsen förelägga honom vite.

Har föreläggande meddelats enligt första stycket och övergår egendomen till ny ägare, gäller åläggandet i stället denne. Vite som har förelagts gäller inte mot den nye ägaren, men länsstyrelsen får sätta ut vite för denne.

Tillståndsmyndighet som meddelar åläggande enligt första stycket skall genast sända sitt beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. *Lag 1990:1492.*

12 § Anmälan enligt 3 b § skall göras inom tre månader från det förvärvet skedde.

Förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från det förvärvet skedde, om inte frågan om förvärvstillstånd enligt 10 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) skall underställas tillståndsmyndigheten av fastighetsbildningsmyndigheten.

Fråga om förvärvstillstånd får inte prövas förrän förvärvet skett utom i fall som avses i 2 § 2—4. Ansökan beträffande förvärv som skett genom köp eller byte får inte heller prövas eller på grund av återkallelse avskrivas innan det avgjorts huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum, om det inte är uppenbart att förköpsrätt inte kommer att utövas. Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. lämnas före auktionen. *Lag 1991:670.*

13 § Görs inte ansökan om förvärvstillstånd inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras förvärvstillstånd, är förvärvet ogiltigt.

Har lagfart meddelats i strid mot 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 13 jordabalken, gäller inte första stycket. *Lag 1988:726.*

14 § Blir ett köp ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras enligt 4 § är staten skyldig att lösa egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det. Sådan skyldighet föreligger dock inte, om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäliga.

Begäran om inlösen skall framställas hos länsstyrelsen inom tre månader efter det att avslagsbeslutet vunnit laga kraft. Talan om inlösen skall väckas vid den fastighetsdomstol inom vars område egendomen är belägen inom sex månader från nämnda tidpunkt. Har säljaren fått del av beslutet först sedan detta vunnit laga kraft, räknas dock tidsfristerna från dagen för delfåendet. Iakttar inte säljaren vad som här sagts nu, förlorar han sin talan. *Lag 1991:669.*

15 § Talan om inlösen enligt 10 a § första stycket skall väckas vid fastighetsdomstolen före femårstidens utgång. I fråga om sådan inlösen gäller i övrigt expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar. Bestämmelserna i 4 kap. 3 § expropriationslagen skall tillämpas i fråga om värdeökning som har ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol. *Lag 1991:670.*

16 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft, om inte dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. Har inropet skett för att skydda fordran, för vilken inroparen har panträtt i egendomen, eller någon hans rättighet som är inskriven i den, får länsstyrelsen på ansökan medge skäligt anstånd med avyttrandet, om det är sannolikt att förlust annars skulle uppkomma för inroparen. Avyttras inte egendomen inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen besluta att egendomen skall säljas av kronofogdemyndigheten på offentlig auktion enligt 17 §

Anteckning om bestämmelserna i första stycket skall göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen och, när lagfart söks, införas i fastighetsboken, om inte sökanden visar att avyttringsskyldigheten har upphört.

I fråga om tillstånd att behålla egendom tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 4, 5, 8, 10 och 11 §§. *Lag 1991:669.*

17 § Har länsstyrelsen beslutat om auktion enligt 16 § och har inroparen dessförinnan eller senare avyttrat egendomen, skall beslutet trots detta gå i verkställighet, om inte länsstyrelsen bestämmer något annat.

I övrigt skall så anses och med ärendet i tillämpliga delar så förfaras som om egendomen hade blivit utmätt för fordran med bästa förmånsrätt efter sådana rättigheter som besvärade egendomen redan vid den exekutiva auktionen och som har företräde framför alla befintliga fordringar. Även om det i enlighet härmed bestämda skyddsbeloppet täcks, får försäljning inte ske, om inte den bjudna köpeskillingen täcker även det värde som i ärendet har åsatts egendomen enligt 12 kap. utsökningsbalken eller, om ägaren eller innehavare av fordran som är förenad med panträtt i egendomen i god tid före auktionen har påkallat särskild värdering, det värde vartill egendomen kan uppskattas av värderingsmän som länsstyrelsen utser. Egendomen får säljas endast till den som har fått förvärvstillstånd eller enligt 3 § 1, 2, 4 eller 9 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd. Avges vid auktionen bud som sålunda får antas, skall försäljning ske, även om innehavare av fordran bestrider det.

Kommer försäljning inte till stånd vid auktionen, får länsstyrelsen inom två år efter det att auktionen har vunnit laga kraft besluta om ny auktion. Meddelas inte något sådant beslut inom föreskriven tid eller avges inte heller vid den senare auktionen bud som får antas, är frågan om försäljning av egendomen förfallen.

Kostnad i samband med auktion som inte har lett till försäljning betalas av statsmedel. *Lag 1990:1492.*

18 § Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas hos jordbruksverket. Jordbruksverkets beslut får överklagas hos kammarrätten. *Lag 1991:669.*

Lag 1991:669 träder i kraft den 1 juli 1991.

Skall fråga om tillstånd till ett förvärv prövas enligt 7 § jordförvärvslagen i den lydelse paragrafen hade före den 1 juli 1991 gäller även 14 § i sin äldre lydelse.

I fråga om överklagande av beslut som har meddelats av lantbruksstyrelsen före ikraftträdandet gäller 18 § i sin äldre lydelse.

Lag 1991:670 träder i kraft den 1 juli 1991.

De nya bestämmelserna skall tillämpas i ärenden om förvärvstillstånd som inte är slutligt avgjorda den 1 juli 1991. Om de nya föreskrifterna innebär att tillstånd fordras till förvärv av egendom i glesbygd skall dock förvärvet prövas enligt den upphävda 7 § i stället för enligt 4 § första stycket. Även 10 § skall i fråga om sådana förvärv gälla i sin äldre lydelse såvitt avser föreläggande om bosättning. I fråga om föreläggande om bosättning som har meddelats med stöd av äldre lag gäller 10 § i sin gamla lydelse.

Har länsstyrelsen förordnat om auktion enligt 16 § och skulle tillstånd till förvärvet inte längre krävas vid vanligt köp, skall länsstyrelsens beslut inte verkställas.

Jordförvärvsförordning (1991:736)

Anmälan om förvärv

1 § Anmälan om förvärv enligt 3 b § jordförvärvslagen (1979:230) skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde egendomen helt eller delvis är belägen.

2 § Om anmälan uppfyller de krav för tillståndsfrihet som anges i 3 b § jordförvärvslagen (1979:230), skall länsstyrelsen utfärda bevis om anmälan.

3 § Länsstyrelsen skall övervaka att ett åtagande om bosättning uppfylls. Länsstyrelsen skall sex månader efter det att anmälan med åtagande om bosättning har kommit in till länsstyrelsen kontrollera att bosättning har kommit till stånd.

Förvärvstillstånd

4 § I bilaga till denna förordning anges vilka kommuner eller delar av kommuner som skall vara glesbygd och omarronderingsområde enligt jordförvärvslagen (1979:230).

5 § Frågor om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) (förvärvstillstånd) prövas av länsstyrelsen, om inte annat följer av 7 §.

6 § Ansökan om förvärvstillstånd skall göras hos den länsstyrelse inom vars verksamhetsområde egendomen helt eller delvis är belägen.

Om ansökan avser egendom inom flera länsstyrelsers verksamhetsområden skall den länsstyrelse, hos vilken ansökan gjorts, pröva frågan om tillstånd efter samråd med de övriga länsstyrelserna.

7 § Frågor om förvärvstillstånd prövas av statens jordbruksverk, om egendomens värde uppenbarligen överstiger 5 000 000 kronor och förvärvaren är annan juridisk person än sambruksförening.

Länsstyrelsen skall i sådana fall med eget yttrande överlämna ärendet till jordbruksverket.

8 § I tillståndsärendet skall förvärvaren

1. ge in fångeshandlingen, om inte ansökan avser tillstånd till framtida förvärv genom fång som avses i 2 § 2—4 jordförvärvslagen (1979:230) eller fång på offentlig auktion enligt 17 § samma lag,
2. uppge ålder eller om förvärvaren är bolag, stiftelse eller annan förening än sambruksförening, förete bolagsavtal, bolagsordning, stadgar eller motsvarande handling,
3. uppge avsikten med förvärvet,

4. uppge sin och överlåtarens postadresser.

Länsstyrelsen kan i ett särskilt fall medge undantag från första stycket.

9 § Frågor om förvärvstillstånd skall prövas utan dröjsmål. Beslut i ärendet skall meddelas senast tre månader efter det att ansökan gjordes, om det inte finns särskilda skäl.

Vägras tillstånd till ett förvärv, skall även överlåtaren underrättas om beslutet.

Kan säljaren påkalla inlösen enligt 14 § jordförvärvslagen (1979:230), skall säljaren delges beslutet, som skall innehålla vad han därvid skall iaktta.

Övriga bestämmelser

10 § Om ett åläggande som har antecknats i fastighetsboken enligt 11 § fjärde stycket jordförvärvslagen (1979:230) återkallas, skall detta genast anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning.

Om ett sådant åläggande har upphävts genom ett lagakraftvunnet beslut, skall länsstyrelsen anmäla saken till inskrivningsmyndigheten för anteckning. Detsamma gäller om åläggandet har fullgjorts eller blivit inaktuellt. Om ett antecknat åläggande att ansöka om fastighetsbildning har fullgjorts, behöver anmälan dock inte göras.

11 § Efter ett sådant förvärv som avses i 16 § jordförvärvslagen (1979:230) skall auktionsförrättaren utan dröjsmål sända en kopia av det köpebrev som utfärdas med anledning av auktionen till länsstyrelsen.

12 § Vid värdering av egendom som skall säljas enligt 17 § jordförvärvslagen (1979:230), skall kronofogdemyndigheten samråda med länsstyrelsen.

13 § Ytterligare bestämmelser för verkställigheten av jordförvärvslagen (1979:230) finns i förköpskungörelsen (1967:873).

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1991, då jordförvärvsförordningen (1979:231) skall upphöra att gälla.

Samägande är en relativt vanlig form för ägande av jordbruksfastighet. Den 1 juli 1989 kom särskilda regler när sådan fastighet har minst tre delägare. Denna skrift behandlar de nya reglerna. Om delägarna brukar fastigheten tillsammans är det viktigt för dem att veta när reglerna om samäganderätt gäller ellér när det är fråga om enkelt bolag. Ofta avtalar delägarna i stället att en av dem skall bruka fastigheten som arrendator. Författaren analyserar rättsläget för sådana ”arrenden” och lanserar idén att här föreligger en särskild ”brukningsrätt”.

Boken **SAMÄGD JORDBRUKSFASTIGHET** är av intresse för dem som gemensamt äger jordbruksfastighet. Den kan förhoppningsvis hjälpa dem att undvika konflikter. Boken torde också vara värdefull för dem som fungerar som rådgivare åt jordbrukarna eller för advokater och andra som eljest kommer i kontakt med samägd jordbruksfastighet.

Författaren är jur kand och arbetar för närvarande som notarie vid Hedemora tingsrätt.

ISBN 91-7678-217-4 ISSN 1102-1543