

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 30 december 2019

Mål nr

Ö 720-19

PARTER

Klagande

1. EK

2. SEK

Motparter

1. PR

2. AW

SAKEN

God man för förvaltning enligt samäganderättslagen

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2019-01-23 i mål ÖÄ 4414-18

Dok.Id 172342

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut upphäver Högsta domstolen tingsrättens beslut och återlämnar målet till tingsrätten för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

EK och SEK har yrkat att Högsta domstolen ska förordna att fastigheten X 1:35 ska omhändertas av god man under ett år.

PR och AW har överlämnat åt Högsta domstolen att avgöra om det finns förutsättningar att förordna en god man.

SKÄL

Bakgrund

1. EK och SEK äger tillsammans med PR och AW fastigheten X 1:35, en äldre villafastighet. I ett avtal mellan delägarna, daterat i januari 2001, anges att lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt inte i något avseende ska vara tillämplig. Det anges särskilt att delägarna inte får ansöka hos rätten om att god man ska förordnas för fastighetens förvaltning eller att den ska säljas på offentlig auktion.
2. Enligt avtalet disponerar E och SEK, som är gifta, samt PR och AW, som tidigare var gifta, var sitt våningsplan. Avtalet innehåller vissa bestämmelser om fastighetens förvaltning.
3. E och SEK ansökte år 2018 om att tingsrätten skulle förordna en god man enligt samäganderättslagen för förvaltningen av fastigheten. Som grund för sin ansökan angav de att det fanns förutsättningar för att tillsätta en god man eftersom PR och AW hade gjort stora egenmäktiga förändringar av fastigheten och inte längre deltog i förvaltningen i den utsträckning som krävs.
4. Tingsrätten avslog ansökan. Hovrätten har avslagit överklagandet.

Frågan i målet

5. Målet gäller frågan om delägare till samfälld egendom kan avtala bort rätten att ansöka hos domstol om att egendomen ska omhändertas av god man enligt 3 § samäganderättslagen.

Samäganderättslagens regler om förordnande av god man m.m.

6. Samäganderättslagen är tillämplig när flera samfällt är ägare av exempelvis en fastighet (1 §). Samtliga delägars samtycke krävs för att förfoga över den samägda egendomen i dess helhet eller för att vidta åtgärder i fråga om förvaltningen av egendomen, med undantag för åtgärder som inte tål uppskov (2 §).

7. Om delägarna inte kan enas rörande godsets förvaltning eller nyttjande, kan en delägare ansöka hos domstol om att egendomen ska omhändertas av god man under viss tid (3 §). Den gode mannen ska förvalta egendomen till delägarnas gemensamma bästa (4 §). Envar av delägarna kan också ansöka om att godset ska säljas på offentlig auktion (6 §).

Är 3 § samäganderättslagen dispositiv?

8. Det främsta syftet med regleringen i 3 och 6 §§ samäganderättslagen får anses vara att på ett lämpligt sätt lösa situationer när motsättningar har uppkommit mellan samägarna. Det är alltså fråga om ett slags tvistlösningsbestämmelser.

9. Delägarna kan emellertid ha intresse av att lösa motsättningar på andra sätt än de som samäganderättslagen anvisar. Av 6 § samäganderättslagen framgår uttryckligen att bestämmelsen är dispositiv; delägare kan sinsemellan avtala om att det inte ska vara möjligt att ansöka om att den samägda egendomen säljs på offentlig auktion.

10. I 3 § samäganderättslagen sägs ingenting om att delägarna på motsvarande sätt kan avtala bort möjligheten till förvaltning genom god man. Frågan om paragrafen likväl är dispositiv behandlas inte i förarbetena. Den har däremot diskuterats i den juridiska litteraturen.

11. En uppfattning är att bestämmelsen är dispositiv och att skälen för att skydda dem som avtalar bort bestämmelsen inte är tillräckligt starka i förhållande till delägarnas avtalsfrihet (se Torkel Gregow, *Samägd egendom*, 2016, s. 70 ff.). En annan uppfattning är att parternas avtalsfrihet som utgångspunkt omfattar även 3 § samäganderättslagen, men att bestämmelsen ändå bör kunna tillämpas om den samverkan som behövs inte fungerar (se Gösta Walin, *Samäganderätt*, 2000, s. 158 f.). En tredje uppfattning är att bestämmelsen är indispositiv, eftersom det annars helt skulle saknas möjlighet att uppnå lagens syfte att erbjuda lösningsalternativ vid tvister mellan delägarna (se Margareta Brattström, *Recension av Torkel Gregow, Samägd egendom, Juridisk Tidskrift 2016–17 s. 223*).

12. Det måste vara möjligt för delägare av samägd egendom att utan hinder av samäganderättslagen träffa avtal om hur egendomen ska skötas och förvaltas. Det bör då också vara möjligt att träffa ett avtal om att 3 § samäganderättslagen inte ska gälla i samäganderättsförhållandet.

13. Om parterna avtalar att 3 § samäganderättslagen inte ska gälla mellan dem men inte sätter någon annan ordning för lösning av tvister i stället för den som följer av paragrafen, innebär emellertid det att regleringens syfte inte uppnås. I den situationen bör avtalet inte hindra att en god man förordnas.

Bedömningen i detta fall

14. I avtalet mellan parterna regleras deras inbördes förhållanden när det gäller boendet och ansvaret för förvaltning och skötsel av fastigheten relativt ingående. Det saknas dock en reglering av hur situationer ska lösas där delägarna inte kan enas om förvaltning och nyttjande.

15. E och SEK har därmed rätt att, utan hinder av avtalet, få en god man förordnad enligt 3 § samäganderättslagen.

16. Det bör vara en uppgift för tingsrätten att utse en god man. Målet ska därför återlämnas till tingsrätten.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka (skiljaktig), Ingemar Persson (referent, skiljaktig), Sten Andersson, Eric M. Runesson och Cecilia Renfors
Föredragande justitiesekreterare: Anna Eberstål



Datum
2019-12-04

Mål nr Ö 720-19
Bilaga

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Anders Eka och justitierådet Ingemar Persson, referent, är skiljaktiga och anser att beslutet från och med punkten 8 ska ha följande lydelse.

8. Samäganderättslagen ger inte något generellt svar på frågan om det är möjligt för delägare att träffa avtal om att lagens bestämmelser inte ska tillämpas. Inte heller ger förarbetena något besked om huruvida lagens bestämmelser på detta sätt är dispositiva.

9. Som har framgått är två av lagens bestämmelser – 1 och 6 §§ – utformade på ett sådant sätt att det direkt av dessa framgår att det är möjligt att avtala om en annan ordning än den som lagtexten föreskriver.

10. Det förhållandet att 3 § samäganderättslagen inte är utformad på motsvarande sätt talar i viss mån för att bestämmelsen inte ska ses som dispositiv. För detta talar också att lagens övergripande syfte får anses vara att erbjuda olika handlingsmöjligheter när meningsskiljaktigheter mellan delägarna har uppkommit. Om möjligheten att få egendomen förvaltd av en god man inte står till buds blir det svårare att hantera situationer där delägarna inte kan enas om förvaltningen.

Dok.Id 173509

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

11. Mot detta ska ställas att det är fråga om en reglering på ett rättsområde där principen om partsautonomi framträder med betydande styrka. Utgångspunkten bör därför vara att parterna i ett samäganderättsförhållande, i likhet med vad som gäller för andra avtal på förmögenhetsrättens område, som princip fritt bör kunna avtala om vad som ska gälla dem emellan. Det finns knappast några allmänna intressen som skulle ge anledning till ett annat synsätt. Och det är inte heller så att vissa delägare generellt sett intar en underlägsen ställning och därför är i behov av ett särskilt skydd från rättsordningens sida.

12. Mot synsättet att 3 § samäganderättslagen inte ska ses som en dispositiv bestämmelse talar dessutom att lagstiftaren – genom att 6 § har gjorts dispositiv – inte tycks ha tillagt skyddsintresset någon betydelse när det gäller möjligheten att få till stånd en försäljning. Och detta trots att denna möjlighet måste anses som särskilt viktig vid meningsskiljaktigheter mellan delägarna. Det framstår med andra ord som en mindre konsekvent ordning om det skulle vara möjligt att sätta 6 § åt sidan genom ett avtal medan detsamma inte skulle gälla i fråga om 3 §.

13. Mot denna bakgrund bör huvudprincipen om avtalsfrihet mellan delägarna i ett samäganderättsavtal ges sådan tyngd att det inte bör finnas något hinder mot ett avtal som innebär att 3 § samäganderättslagen inte ska gälla mellan parterna. Bestämmelsen är således att se som dispositiv.

14. Det som har framkommit i målet innebär inte att det aktuella avtalsvillkoret kan anses oskäligt enligt 36 § avtalslagen vare sig med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid dess tillkomst, senare inträffade förhållanden eller omständigheterna i övrigt. Det saknas därmed förutsättningar att jämka avtalet.

15. De nu redovisade övervägandena innebär att överklagandet ska avslås.